

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata



BCC NPLS 2018 SRL

Contro

XXXX

N. Gen. Rep. **00164/19**

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Dott. Rosa Menale

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. ANDREA STORTONI
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N 1605
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 56
C.F. STRNDR85B06H294P

con studio in Rimini (Rimini) via Buozzi n° 4
telefono: 0541/735557
cellulare: 3495366115
email: geom.andreastortoni@gmail.com
pec: andrea.stortoni@geopec.it

Relazione lotto unico creata in data 01/07/2020

Heimdall Studio - www.hestudio.it



Giudice Dr.ssa Maria Carla CORVETTA
Curatore / Custode: Avv. Bianca FESTA
Perito: Geom. Andrea STORTONI

Beni in Miramare, Comune di Rimini, Via Flaminia n. 399/a
Lotto Uno

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di ristorante sito in Comune di Rimini,
Via Flaminia n.399/A.

Composto da unità immobiliare che si sviluppa al primo terra rialzato, accessibile mediante ampie scalinate o rampa di collegamento per i diversamente abili è composta da: sala ristorante, cucina, dispensa, dep. bottigliame, disimpegno, anti-bagno, w.c. e spogliatoio ad uso del personale, disimpegno, anti-bagno, w.c. e w.c. per diversamente abili ad uso esclusivo della clientela. La cucina presenta anche un accesso personale verso l'esterno mediante una rampa di scale posta lato Riccione dell'immobile. Fanno parte del ristorante anche otto posti auto a disposizione della clientela compreso uno per diversamente abili e un'area per lo scarico/carico delle merci;
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **465,09**;

Identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 110, Particella 179, Sub. 3, Zona Cens. 3, Categoria D/2, Rendita € 3.424,00;

Confini:

Lato Nord-Est confina con la strada statale SS16.

Lato Sud-Est confina con la particella 48.

Lato Sud-Ovest confina tramite facciata in aderenza con il fabbricato sito nella particella 769.

Lato Nord-Ovest confina con la particella 175.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- visure catastali aggiornate, planimetrie catastali, estratti di mappa.

REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:

Piena proprietà per la quota di 1/1 da parte della società XXXX con sede legale a XXXX, XXXX, amministrata dal sig. XXXX, Cod. Fisc XXXX.

La visura camerale è allegata al presente documento.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Immobile ubicato in Via Flaminia 399 del Comune di Rimini affianco alla strada statale 16 caratterizzata da traffico quotidiano intenso durante tutte le stagioni. L'immobile si trova a circa un chilometro e mezzo dal mare affianco all'Aeroporto di Rimini e San Marino.

Caratteristiche zone limitrofe: I principali centri limitrofi sono: il centro commerciale Le Befane, l'aeroporto di Rimini e San Marino, il parco divertimenti Fiabilandia, la discoteca Altro Mondo Studios, l'Agenzia del Territorio di Rimini e l'RDS stadium. L'immobile dista pochi chilometri dal centro storico di Rimini e dal Lungomare.

Collegamenti pubblici : Dall'altra parte della strada statale è presente una fermata dell'autobus che copre le seguenti linee: 9, 171 e 174

Servizi della zona: Negozi (sufficiente), farmacie (sufficiente), supermercati (buono), Hotel (sufficiente), ristoranti (sufficiente),

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 21/07/2020 l'immobile risultava essere occupato dalla società XXXX con sede in XXXX tramite contratto di locazione commerciale stipulato in data 03/02/2016 al nr. 1163 (serie 3^T) e registrato il 05/02/2016 per la durata di anni 6 con decorrenza dal 01/03/2016 a scadenza il 28/02/2022. Le parti di comune accordo hanno stabilito di variare di un mese la decorrenza del contratto che sarà quindi a partire dal 01/04/2016. Il contratto si rinnoverà di diritto automaticamente per altri 6 anni salvo disdetta da inoltrare alla prima scadenza contrattuale con almeno dodici mesi di preavviso. Il canone annuo di locazione è pari a € 21.000,00 da versare in rate mensili anticipate di € 1.750,00 entro il giorno 5 di ogni mese. Tale contratto è stato stipulato tra la parte locatrice e XXXX con sede in XXXX, Cod. Fisc. XXXX che il giorno 08/04/2019 ha venduto e trasferito l'azienda alla società XXXX tramite scrittura privata con rep. n. 54.689/13.506 registrata all'Agenzia delle Entrate di Rimini il 15/04/2019 n.3999 serie 1T trasferendo alla parte acquirente i contratti di locazione relativi ai locali in cui viene esercitata l'attività.

Opponibile alla procedura in quanto sottoscritto e registrato in data anteriore al pignoramento. Copia del contratto e attestazione dell'Agenzia delle Entrate (Rimini) sono allegati al n.5

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e con spese a carico dell'aggiudicatario

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione derivante da **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo a favore di **CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI S.P.A.** con sede in Chieti (CH), Cod. Fisc. 00098470693 con domicilio ipotecario eletto in Chieti scalo, Via Colonna, contro **XXXX** nato XXXX a XXXX, Cod. Fisc. XXXX proprietario per la quota di 1/1 relativamente alle unità indicate al Foglio 110, Particella 179, Sub.1 e Foglio 110, Particella 179, Sub. 2 a firma del Tribunale di Lanciano con sede in Lanciano (CH), in data 18/06/2002, Rep. n. 560, trascritta il 22/06/2002, al Reg. Generale n. 8574, Reg. Particolare n. 2022;

Importo Capitale: € 142.136,55

Importo Totale: € 284.273,10

Iscrizione derivante da **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Rimini (RN), con domicilio ipotecario eletto in Via Garibaldi 147, Cod. Fisc. 00150670404 contro **XXXX** con sede in XXXX, Cod. Fisc. XXXX proprietario per la quota di 1/1, a firma del Notaio Di Taranto Mariangela con sede in Rimini (RN), in data 18/02/2008, Rep. n. 6474/627, trascritta il 19/02/2008, al Reg. Generale n. 2645, Reg. Particolare n. 706;

Importo Capitale: € 700.000,00

Importo Totale: € 1.400.000,00

Iscrizione derivante da **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Rimini (RN), con domicilio ipotecario eletto in Via Garibaldi 147, Cod. Fisc. 00150670404 contro **XXXX** con sede in XXXX, Cod. Fisc. XXXX proprietario per la quota di 1/1, a firma del Notaio Di Taranto Mariangela con sede in Rimini (RN), in data 18/02/2008, Rep. n. 6475/628, trascritta il 19/02/2008, al Reg. Generale n. 2646, Reg. Particolare n. 707;

Importo Capitale: € 750.000,00

Importo Totale: € 1.500.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **BCC NPLS 2018 SRL** con sede in Conegliano, Cod. Fisc. 04942020266, domicilio ipotecario eletto in Milano Corso Magenta n.84 c/o Avv.ti Giovanni Gomez, Annalisa Esposito e Giuseppe Cardona contro **XXXX** con sede in XXXX, Cod. Fisc. XXXX proprietario per la quota di 1/1, a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Rimini in data 09/08/2019, Rep. n. 2610/2019, trascritto il 01/10/2019 al Reg. Generale n. 14359, Reg. Particolare n. 9624;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa Maria Carla CORVETTA
Curatore / Custode: Avv. Bianca FESTA
Perito: Geom. Andrea STORTONI

4.2.3. Altre trascrizioni:

Iscrizione derivante da **DOMANDA GIUDIZIALE** derivante da revoca atti soggetti a trascrizione a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Rimini (RN), con domicilio ipotecario eletto in Via Garibaldi 147, Cod. Fisc. 00150670404 contro **XXXX** con sede in XXXX, Cod. Fisc. XXXX, **XXXX** nato il XXXX a XXXX, Cod. Fisc. XXXX (*non facente parte del suddetto pignoramento*), **XXXX** nata il XXXX a XXXX, Cod. Fisc. XXXX (*non facente parte del suddetto pignoramento*), **XXXX** nata il XXXX a XXXX, Cod. Fisc. XXXX (*non facente parte del suddetto pignoramento*) a firma del Tribunale di Rimini con sede in Rimini (RN), in data 14/12/2015, Rep. n. 5981, trascritta il 18/01/2016, al Reg. Generale n. 504, Reg. Particolare n. 377;

Trascrizione derivante da **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** derivante da sequestro preventivo a favore di **ERARIO DELLO STATO** con sede in Roma (RM), Cod. Fisc. 80232730582 domicilio ipotecario eletto in Rimini c/o Nucleo di Polizia Economico-Finanziaria contro **XXXX** con sede in XXXX, Cod. Fisc. XXXX, a firma del Tribunale di Rimini con sede in Rimini (RN), in data 04/10/2018, Rep. 4007/2018, trascritta il 25/10/2018, al Reg. Generale n. 13766, Reg. Particolare n. 8891;

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.679,36, di cui € 1.879,36 per diritti e imposte € 800,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,50%	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca Giudiziale	€ 284.273,10	€ 1.421,36	€ 94,00	€ 1.515,36
Ipoteca Volontaria	€ 1.400.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca Volontaria	€ 1.500.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
Totale				€ 1.879,36
Onorari	N° formalità	4 x € 200,00	-	€ 800,00
TOTALE GENERALE				€ 2.679,36

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle sue indicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 12.03.2020 è allegato al n. 6.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Sub. 3 Ristorante:

Demolizione di muro in bossole fronte ad ingresso lato Rimini, demolizione di tramezzature che creavano un vano adibito all'impasto della pizza, non presente la zona del forno.

Attualmente è in uso come vendita di frutta e verdura.

Non sono stati riscontrati progetti depositati in Comune per le modifiche sopra citate e il cambio di uso-destinazione del locale.

Pratica Urbanistica in Sanatoria(compreso oneri): € 7.000,00

Aggiornamento Abitabilità/Agibilità: € 2.500,00

Totali Costi. € 9.500,00

Si consiglia di incaricare un tecnico privato di fiducia, il quale dovrà verificare con informazioni all'ufficio tecnico competente la possibilità dell'eventuale cambio d'uso-destinazione dell'attuale unità oggetto di perizia e da quantificare oneri e spese per la eventuale pratica.

4.3.2. Conformità catastale:

Si consiglia la presentazione di un aggiornamento catastale per regolarizzare delle opere sopracitate.

Oneri Catastali: € 700,00 comprensivi di diritti catastali

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute per l'anno in corso e l'anno precedente:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

Piena proprietà per la quota di 1/1 da parte di XXXX con sede legale a XXXX, XXXX, Cod. Fisc. XXXX dal 06/03/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Zio Umberto di Rimini, in data 06/03/2003, repertorio n. 98494, trascritto a Rimini in data 11/03/2003, al Reg. Particolare n. 2296 contro XXXX con sede in XXXX, Cod. Fisc. XXXX.

6.2 Precedenti proprietari:

Si denota che tramite variazione per frazionamento ed ampliamento in atti dal 12/11/2012 ai n. 11521.1/2012 (con protocollo n. RN0124105), le particelle 179, Sub. 4, 7, 13, 17 del Foglio 110 vengono soppresse per dare origine anche alla particella 179, Sub. 20, regolarmente classata;

Si denota che tramite variazione per ampliamento, ristrutturazione e diversa distribuzione spazi interni in atti dal 04/07/2011 ai n. 28165.1/2011 le originarie particelle 179, Sub.1 e Sub.2 del Foglio 110 vengono soppresse per dare origine alle definitive particelle 179, Sub. 3, 5, 6, 8, 9, 10 e 11 regolarmente classate ed anche alle particelle 179, Sub. 4, 7, 13 e 17;

Si denota che tramite atto di trasformazione di società per atto a rogito Notar Zio Umberto in data 07/05/2003, trascritto a Rimini il 22/05/2003 al Reg. Particolare n. 4848, la società XXXX con Cod. Fisc. XXXX si rileva trasformata in XXXX con sede in XXXX, Cod. Fisc. XXXX;

La piena proprietà di 1/1 da parte della società XXXX con sede in XXXX, Cod. Fisc. XXXX è pervenuta dalla società XXXX con sede in XXXX, Cod. Fisc. XXXX, tramite atto di compravendita a rogito Notar Zio Umberto in data 06/03/2003, trascritto a Rimini il 10/03/2003 al Reg. Particolare n. 2296;

La piena proprietà di 1/1 da parte della società XXXX con sede in XXXX, Cod. Fisc. XXXX è pervenuta da XXXX nato a XXXX il XXXX, Cod. Fisc. XXXX, tramite conferimento in società per atto a rogito del Notaio Ecuba Francesca in Rimini, in data 28/03/2002, con Rep. n. 62564, trascritto a Rimini il 23/04/2002 al Reg. Generale n. 5691, Reg. Particolare n. 3902;

La piena proprietà di 1/1 da parte di XXXX nato a XXXX il XXXX, Cod. Fisc. XXXX, è pervenuta da XXXX titolare della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notar Ulissi Pizzi in Rimini in data 09/01/1990, con repertorio n. 179576/22771, trascritto a Rimini il 01/02/1975 al Reg. Particolare n. 621 e Reg. Generale n. 687 accatastato al NCT al Foglio 110, Part. 179 sulla quale già alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987 si rileva accatastato un fabbricato distinto nel NCEU al Foglio 110, Part. 179, Sub. 1 e 2;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa Maria Carla CORVETTA
Curatore / Custode: Avv. Bianca FESTA
Perito: Geom. Andrea STORTONI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia n. 1184/1974

Progetto per edificio ad uso di magazzino ed abitazione in Rimini, Località Villaggio del Sole;
Richiedente in ditta: XXXX;

Variante in corso d'opera n. 394/1975 (al progetto n. 1184/1974)

Opere per diverso piazzamento - diminuzione di un piano - diminuzione copertura - aumento di volume a fabbricato ad uso magazzino - mostra ed abitazioni in Rimini, Località Villaggio del Sole,
Via babini snc;
in ditta: XXXX;

Condono edilizio L. 724/94 Reg. n. 44489

Relativo allo stato di fatto del 31/12/1993 ai sensi dell'art. 39 L. 724/94 e successive modifiche di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale;

In ditta: XXXX;

E' presente anche il **Certificato d'idoneità sismica n. 1479 del 11/12/2003** (Redatto ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 e della L. 724/94) riferito al Condono n. 44489.

Pratica sismica n. 3626 del 2003

Pratica sismica n. 4340 del 2004

D. I. A. n. 928 del 2010 Variante a Permesso di Costruire n. 364/2008 del 23/03/2009

Progetto di ristrutturazione edilizia, demolizione ed ampliamento di un fabbricato esistente ad uso civile abitazione, negozi ed uffici in Rimini, Via Flaminia 399/A;

In ditta: XXXX;

(Permesso di Costruire n. 364/2008 del 23/03/2009 Non pervenuto dal Comune)

D. I. A. n. 1250 del 2011 (Variante alla D.I.A. n. 928 del 2010)

Progetto di ristrutturazione edilizia, demolizione ed ampliamento di un fabbricato esistente ad uso civile abitazione e ristorante in Rimini, Via Flaminia 399/A;

In ditta: XXXX;

Abitabilità parziale n. 1813 del 2011 rilasciata il 25/06/2011

Riferita unicamente al Sub.3;

D. I. A. n. 320 del 2013 (Variante alla D.I.A. n. 1250 del 2011)

Progetto di ristrutturazione edilizia, demolizione ed ampliamento di un fabbricato esistente ad uso civile abitazione e ristorante in Rimini, Via Flaminia 399/A;

In ditta: XXXX;

Descrizione **Ristorante (sub. 3)** di cui al punto **A**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di ristorante sito in Comune di Rimini,
Via Flaminia n.399/A.

Composto da unità immobiliare che si sviluppa al primo terra rialzato, accessibile mediante ampie scalinate o rampa di collegamento per i diversamente abili è composta da: sala ristorante, cucina, dispensa, dep. bottigliame, disimpegno, anti-bagno, w.c. e spogliatoio ad uso del personale, disimpegno, anti-bagno, w.c. e w.c. per diversamente abili ad uso esclusivo della clientela. La cucina presenta anche un accesso personale verso l'esterno mediante una rampa di scale posta sul lato est dell'immobile. Fanno parte del ristorante anche otto posti auto a disposizione della clientela compreso uno per diversamente abili e un'area per lo scarico/carico delle merci;

Sviluppa una superficie netta complessiva di circa mq **465,09**;

Identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 110, Particella 179, Sub. 3, Zona Cens. 3, Categoria D/2, Rendita € 3.424,00

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Sala vendita P.t. rialzato	Sup. reale lorda	134,15	1,00	134,15
Dis. P.t. rialzato	Sup. reale lorda	6,05	1,00	6,05
W.c. P.t. rialzato	Sup. reale lorda	2,35	1,00	2,35
Anti P.t. rialzato	Sup. reale lorda	1,82	1,00	1,82
W.c.h. P.t. rialzato	Sup. reale lorda	4,21	1,00	4,21
Dis. P.t. rialzato	Sup. reale lorda	1,18	1,00	1,18
Spogliatoio P.t. rialzato	Sup. reale lorda	3,97	1,00	3,97
Anti. P.t. rialzato	Sup. reale lorda	1,55	1,00	1,55
W.c. P.t. rialzato	Sup. reale lorda	2,05	1,00	2,05
Dep. bottigliate P.t. rialzato	Sup. reale lorda	3,85	1,00	3,85
Cucina P.t. rialzato	Sup. reale lorda	24,46	1,00	24,46
Dispensa P.t. rialzato	Sup. reale lorda	11,42	1,00	11,42
Terrazzo P.t. rialzato	Sup. reale lorda	67,78	0,50	33,89
Posto Auto P.t.	Sup. reale lorda	12,50	0,50	6,25
Posto Auto P.t.	Sup. reale lorda	12,50	0,50	6,25
Posto Auto P.t.	Sup. reale lorda	12,50	0,50	6,25
Posto Auto P.t.	Sup. reale lorda	12,50	0,50	6,25
Posto Auto P.t.	Sup. reale lorda	12,50	0,50	6,25
Posto Auto P.t.	Sup. reale lorda	12,50	0,50	6,25
Posto Auto P.t.	Sup. reale lorda	12,50	0,50	6,25
Posto Auto H. P.t.	Sup. reale lorda	16,00	0,50	8,00
Area carico/scarico merci P.t.	Sup. reale lorda	30,00	0,50	15,00

Rampa scala per disabili	Sup. reale lorda	36,29	0,30	10,88
Rampa scala	Sup. reale lorda	30,46	0,30	9,14
	Sup. reale lorda	465,09		317,72

Destinazione urbanistica:

Lo strumento Urbanistico Vigente nel Comune Rimini è il REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.)

L'immobile oggetto di stima ricade nel R.U.E. alla tavola identificata come *Tav.1.12, Ambito urbano, dotazioni territoriali e territorio rurale, zona AUC2 – Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste (art. 53).*

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: cemento armato condizioni: buone.

Copertura: tipologia: lastrico, condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ad anta, materiale: vetro e metallo, protezione: assente, materiale: assente

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna: materiale: legno per esterni, condizioni: scarse.

Elettrico: tipologia: sottotraccia
condizioni: discrete

Idrico: tipologia: sottotraccia
condizione: discrete
alimentazione: caldaia

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, avendo compiuto l'indagine nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti di seguito precisate. Dall'indagine è scaturito che il mercato immobiliare dei negozi appare ancora stagnante per l'abbondante offerta e la domanda fiacca. L'indagine presso le agenzie immobiliari ed il rapporto del 1° semestre 2020 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare indicano valori unitari oscillanti tra € 1.750,00 ed € 2.500,00 al metro quadrato. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene di cui si tratta, a seguito di consultazioni con agenzie immobiliari di zona verrà assunto per la stima un valore di € 1.850,00 al metro quadrato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della Zona.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A	Ristorante	317,72	€ 2.000,00	€ 587.782,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero:

€ 587.782,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 9.500,00

Riduzione del valore del 4% per mancanza di disponibilità immediata conseguente a contratto di locazione con scadenza al 28/02/2022

€ 23.131,28

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc...):

€ 55.515,07

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€499.600,00

La presente relazione si compone di 11 pagine, oltre gli allegati di seguito elencati:

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Certificazione Energetica
4. Autorizzazioni edilizie
5. Altri certificati e documentazioni

Relazione lotto unico creata in data 01/07/2020
Codice documento: E118-15-000383-001

Beni in Miramare, Comune di Rimini, Via Flaminia n. 399/a
Lotto Due

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Comune di Rimini, Via Flaminia n.399/A.

Composto da unità immobiliare che si sviluppa al piano primo, accessibile mediante vano scala comune è composta da: ingresso, soggiorno-pranzo con annesso angolo cottura, disimpegno, due camere delle quali una con cabina armadio, due bagni e due balconi, uno accessibile dal soggiorno che si sviluppa su due lati dell'abitazione e uno accessibile da una delle due camere. Fa parte dell'appartamento anche una tettoia accessibile dall'angolo cottura; Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **187,71**;

Identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 110, Particella 179, Sub. 5, Zona Cens. 3, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 135 mq, Rendita € 438,16;

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa sito in Comune di Rimini, Via Flaminia n.399/A.

Composto da garage che si sviluppa al piano interrato, accessibile mediante rampa comune e/o vano scala comune o ascensore;
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **27,69**;

Identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 110, Particella 179, Sub. 9, Zona Cens. 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 26 mq, Superficie Catastale 28 mq, Rendita € 122,19;

- C.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa sito in Comune di Rimini, Via Flaminia n.399/A.

Composto da garage che si sviluppa al piano interrato, accessibile mediante rampa comune e/o vano scala comune o ascensore;
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **24,38**;

Identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 110, Particella 179, Sub. 10, Zona Cens. 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 22 mq, Superficie Catastale 24 mq, Rendita € 103,39;

Confini:

Lato Nord-Est confina con la strada statale SS16.

Lato Sud-Est confina con la particella 48.

Lato Sud-Ovest confina tramite facciata in aderenza con il fabbricato sito nella particella 769.

Lato Nord-Ovest confina con la particella 175.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- visure catastali aggiornate, planimetrie catastali, estratti di mappa.

REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:

Piena proprietà per la quota di 1/1 da parte della società XXXX con sede legale a XXXX, XXXX, amministrata da XXXX, con Cod. Fisc. XXXX.

La visura camerale è allegata al presente documento.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Immobile ubicato in Via Flaminia 399 del Comune di Rimini affianco alla strada statale 16 caratterizzata da traffico quotidiano intenso durante tutte le stagioni. L'immobile si trova a circa un chilometro e mezzo dal mare affianco all'Aeroporto di Rimini e San Marino.

Caratteristiche zone limitrofe: I principali centri limitrofi sono: il centro commerciale Le Befane, l'aeroporto di Rimini e San Marino, il parco divertimenti Fiabilandia, la discoteca Altro Mondo Studios, l'Agenzia del Territorio di Rimini e l'RDS stadium. L'immobile dista pochi chilometri dal centro storico di Rimini e dal Lungomare.

Collegamenti pubblici: Dall'altra parte della strada statale è presente una fermata dell'autobus che copre le seguenti linee: 9, 171 e 174

Servizi della zona: negozi (sufficiente), farmacie (sufficiente), supermercati (buono), hotel (sufficiente), ristoranti (sufficiente)

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 21/07/2020 l'immobile risultava essere occupato da XXXX nata a XXXX, il XXXX, cod. fisc. XXXX tramite contratto di locazione stipulato in data 12/01/2012 al nr. 374 (serie 1^T) per la durata di 30 anni a decorrere dal 01/01/2012 al 31/12/2042 con un canone annuo di € 6.000,00 che il conduttore si obbliga a corrispondere tramite bonifico bancario in n. 12 rate uguali anticipate di € 500,00 ciascuna, scadenti il cinque di ogni mese. Contratto registrato il 12/01/2012 con Rep. n. 111041;

Opponibile alla procedura in quanto sottoscritto e registrato in data anteriore al pignoramento.

Copia del contratto e attestazione dell'Agenzia delle Entrate (Rimini) sono allegati al n.6;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e con spese a carico dell'aggiudicatario

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione derivante da **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo a favore di **CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI S.P.A.** con sede in Chieti (CH), Cod. Fisc. 00098470693 con domicilio ipotecario eletto in Chieti scalo, Via Colonna, contro **XXXX** nato XXXX a XXXX, Cod. Fisc. XXXX proprietario per la quota di 1/1 relativamente alle unità indicate al Foglio 110, Particella 179, Sub.1 e Foglio 110, Particella 179, Sub. 2 a firma del Tribunale di Lanciano con sede in Lanciano (CH), in data 18/06/2002, Rep. n. 560, trascritta il 22/06/2002, al Reg. Generale n. 8574, Reg. Particolare n. 2022;

Importo Capitale: € 142.136,55

Importo Totale: € 284.273,10

Iscrizione derivante da **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Rimini (RN), con domicilio ipotecario eletto in Via Garibaldi 147, Cod. Fisc. 00150670404 contro **XXXX** con sede in XXXX, Cod. Fisc. XXXX proprietario per la quota di 1/1, a firma del Notaio Di Taranto Mariangela con sede in Rimini (RN), in data 18/02/2008, Rep. n. 6474/627, trascritta il 19/02/2008, al Reg. Generale n. 2645, Reg. Particolare n. 706;

Importo Capitale: € 700.000,00

Importo Totale: € 1.400.000,00

Iscrizione derivante da **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Rimini (RN), con domicilio ipotecario eletto in Via Garibaldi 147, Cod. Fisc. 00150670404 contro **XXXX** con sede in XXXX, Cod. Fisc. XXXX proprietario per la quota di 1/1, a firma del Notaio Di Taranto Mariangela con sede in Rimini (RN), in data 18/02/2008, Rep. n. 6475/628, trascritta il 19/02/2008, al Reg. Generale n. 2646, Reg. Particolare n. 707;

Importo Capitale: € 750.000,00

Importo Totale: € 1.500.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **BCC NPLS 2018 SRL** con sede in Conegliano, Cod. Fisc. 04942020266, domicilio ipotecario eletto in Milano Corso Magenta n.84 c/o Avv.ti Giovanni Gomez, Annalisa Esposito e Giuseppe Cardona contro **XXXX** con sede in XXXX, Cod. Fisc. XXXX proprietario per la quota di 1/1, a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Rimini in data 09/08/2019, Rep. n. 2610/2019, trascritto il 01/10/2019 al Reg. Generale n. 14359, Reg. Particolare n. 9624;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa Maria Carla CORVETTA
Curatore / Custode: Avv. Bianca FESTA
Perito: Geom. Andrea STORTONI

4.2.3. Altre trascrizioni:

Iscrizione derivante da **DOMANDA GIUDIZIALE** derivante da revoca atti soggetti a trascrizione a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Rimini (RN), con domicilio ipotecario eletto in Via Garibaldi 147, Cod. Fisc. 00150670404 contro **XXXX** con sede in XXXX, Cod. Fisc. XXXX, **XXXX** nato il XXXX a XXXX, Cod. Fisc. XXXX (*non facente parte del suddetto pignoramento*), **XXXX** nata il XXXX a XXXX, Cod. Fisc. XXXX (*non facente parte del suddetto pignoramento*), **XXXX** nata il XXXX a XXXX, Cod. Fisc. XXXX (*non facente parte del suddetto pignoramento*) a firma del Tribunale di Rimini con sede in Rimini (RN), in data 14/12/2015, Rep. n. 5981, trascritta il 18/01/2016, al Reg. Generale n. 504, Reg. Particolare n. 377;

Trascrizione derivante da **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** derivante da sequestro preventivo a favore di **ERARIO DELLO STATO** con sede in Roma (RM), Cod. Fisc. 80232730582 domicilio ipotecario eletto in Rimini c/o Nucleo di Polizia Economico-Finanziaria contro **XXXX** con sede in XXXX, Cod. Fisc. XXXX, a firma del Tribunale di Rimini con sede in Rimini (RN), in data 04/10/2018, Rep. 4007/2018, trascritta il 25/10/2018, al Reg. Generale n. 13766, Reg. Particolare n. 8891

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.679,36, di cui € 1.879,36 per diritti e imposte € 800,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,50%	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca Giudiziale	€ 284.273,10	€ 1.421,36	€ 94,00	€ 1.515,36
Ipoteca Volontaria	€ 1.400.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca Volontaria	€ 1.500.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
Totale				€ 1.879,36
Onorari	N° formalità	4 x € 200,00	-	€ 800,00
TOTALE GENERALE				€ 2.679,36

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle sue indicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 12.03.2020 è allegato al n. 6.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Sub. 5 Appartamento:

L'unità immobiliare non presenta modifiche significative nelle tramezzature interne. All'ingresso dei piccoli immobili di arredo (tipo quinta d'arredo) creano idealmente un piccolo vano ad uso studio.

Nella zona esterna sul balcone-tettoia è stata montata un parete-tendaggio la quale chiude parzialmente il vano. Si consiglia il suo smontaggio.

Sempre nella tettoia e nella camera da letto adiacente, sono presenti infiltrazioni e ammaloramenti, da valutare con un tecnico la sistemazione e i loro costi.

Il progetto presentato presso il preposto ufficio tecnico rispecchia lo stato di fatto rilevato ad eccezione di alcune quote/misure riportate che rientrano quasi nella tolleranza del 2%, come da norme vigenti.

Si consiglia pratica urbanistica per sanare le relative difformità.

Attualmente l'unità immobiliare è carente della richiesta di conformità edilizia di abitabilità-agibilità.

Pratica Urbanistica in Sanatoria(compreso oneri): € 3.500,00

Smontaggio tendaggio e trasporto materiale: € 1.500,00

Richiesta Abitabilità/Agibilità: € 2.500,00

Totali Costi. € 7.500,00

Si consiglia di incaricare un tecnico privato di fiducia, il quale dovrà verificare con informazioni all'ufficio tecnico competente la quantificazione di oneri e spese per la eventuale pratica.

Sub. 9 e Sub.10 Garage:

Il progetto presentato presso il preposto ufficio tecnico rispecchia lo stato di fatto rilevato ad eccezione di alcune quote e misure riportate che rientrano quasi nella tolleranza del 2%.

4.3.2. Conformità catastale:

Sub.5-Appartamento

Si consiglia la presentazione di un aggiornamento catastale per regolarizzare le opere sopracitate.

Oneri Catastali: € 350,00 comprensivi di diritti catastali;

Sub.9 e Sub.10-Garage

Si ritiene non necessaria la presentazione di aggiornamento della planimetria catastale in quanto le difformità riscontrate non modificano la rendita catastale.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute per l'anno in corso e l'anno precedente: € 0,00

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

Piena proprietà per la quota di 1/1 da parte di XXXX con sede legale a XXXX, XXXX, Cod. Fisc. XXXX dal 06/03/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Zio Umberto di Rimini, in data 06/03/2003, repertorio n. 98494, trascritto a Rimini in data 11/03/2003, al Reg. Particolare n. 2296 contro XXXX con sede in XXXX, Cod. Fisc. XXXX.

6.2 Precedenti proprietari:

Si denota che tramite variazione per frazionamento ed ampliamento in atti dal 12/11/2012 ai n. 11521.1/2012 (con protocollo n. RN0124105), le particelle 179, Sub. 4, 7, 13, 17 del Foglio 110 vengono soppresse per dare origine anche alla particella 179, Sub. 20, regolarmente classata;

Si denota che tramite variazione per ampliamento, ristrutturazione e diversa distribuzione spazi interni in atti dal 04/07/2011 ai n. 28165.1/2011 le originarie particelle 179, Sub.1 e Sub.2 del Foglio 110 vengono soppresse per dare origine alle definitive particelle 179, Sub. 3, 5, 6, 8, 9, 10 e 11 regolarmente classate ed anche alle particelle 179, Sub. 4, 7, 13 e 17;

Si denota che tramite atto di trasformazione di società per atto a rogito Notar Zio Umberto in data 07/05/2003, trascritto a Rimini il 22/05/2003 al Reg. Particolare n. 4848, la società XXXX con Cod. Fisc. XXXX si rileva trasformata in XXXX con sede in XXXX, Cod. Fisc. XXXX;

La piena proprietà di 1/1 da parte della società XXXX con sede in XXXX, Cod. Fisc. XXXX è pervenuta dalla società XXXX con sede in XXXX, Cod. Fisc. XXXX, tramite atto di compravendita a rogito Notar Zio Umberto in data 06/03/2003, trascritto a Rimini il 10/03/2003 al Reg. Particolare n. 2296;

La piena proprietà di 1/1 da parte della società XXXX con sede in XXXX, Cod. Fisc. XXXX è pervenuta da XXXX nato a XXXX il XXXX, Cod. Fisc. XXXX, tramite conferimento in società per atto a rogito del Notaio Ecuba Francesca in Rimini, in data 28/03/2002, con Rep. n. 62564, trascritto a Rimini il 23/04/2002 al Reg. Generale n. 5691, Reg. Particolare n. 3902;

La piena proprietà di 1/1 da parte di XXXX nato a XXXX il XXXX, Cod. Fisc. XXXX, è pervenuta da XXXX titolare della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notar Ulissi Pizzi in Rimini in data 09/01/1990, con repertorio n. 179576/22771, trascritto a Rimini il 01/02/1975 al Reg. Particolare n. 621 e Reg. Generale n. 687 accatastato al NCT al Foglio 110, Part. 179 sulla quale già alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987 si rileva accatastato un fabbricato distinto nel NCEU al Foglio 110, Part. 179, Sub. 1 e 2;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia n. 1184/1974

Progetto per edificio ad uso di magazzino ed abitazione in Rimini, Località Villaggio del Sole;
Richiedente in ditta: XXXX;

Variante in corso d'opera n. 394/1975 (al progetto n. 1184/1974)

Opere per diverso piazzamento - diminuzione di un piano - diminuzione copertura - aumento di volume a fabbricato ad uso magazzino - mostra ed abitazioni in Rimini, Località Villaggio del Sole, Via babini snc;
in ditta: XXXX;

Condono edilizio L. 724/94 Reg. n. 44489

Relativo allo stato di fatto del 31/12/1993 ai sensi dell'art. 39 L. 724/94 e successive modifiche di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale;

In ditta: XXXX;

E' presente anche il **Certificato d'idoneità sismica n. 1479 del 11/12/2003** (Redatto ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 e della L. 724/94) riferito al Condono n. 44489.

Pratica sismica n. 3626 del 2003

Pratica sismica n. 4340 del 2004

D. I. A. n. 928 del 2010 Variante a Permesso di Costruire n. 364/2008 del 23/03/2009

Progetto di ristrutturazione edilizia, demolizione ed ampliamento di un fabbricato esistente ad uso civile abitazione, negozi ed uffici in Rimini, Via Flaminia 399/A;

In ditta: XXXX;

(Permesso di Costruire n. 364/2008 del 23/03/2009 Non pervenuto dal Comune)

D. I. A. n. 1250 del 2011 (Variante alla D.I.A. n. 928 del 2010)

Progetto di ristrutturazione edilizia, demolizione ed ampliamento di un fabbricato esistente ad uso civile abitazione e ristorante in Rimini, Via Flaminia 399/A;

In ditta: XXXX;

Abitabilità parziale n. 1813 del 2011 rilasciata il 25/06/2011

Riferita unicamente al Sub.3;

D. I. A. n. 320 del 2013 (Variante alla D.I.A. n. 1250 del 2011)

Progetto di ristrutturazione edilizia, demolizione ed ampliamento di un fabbricato esistente ad uso civile abitazione e ristorante in Rimini, Via Flaminia 399/A;

In ditta: XXXX;

Descrizione **Abitazione (sub.5)** di cui al punto **A**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Comune di Rimini, Via Flaminia n.399/A.
Composto da unità immobiliare che si sviluppa al piano primo, accessibile mediante vano scala comune è composta da: ingresso, soggiorno-pranzo con annesso angolo cottura, disimpegno, due camere delle quali una con cabina armadio, due bagni e due balconi, uno accessibile dal soggiorno che si sviluppa su due lati dell'abitazione e uno accessibile da una delle due camere. Fa parte dell'appartamento anche una tettoia accessibile dall'angolo cottura; Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **187,71**;

Identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 110, Particella 179, Sub. 5, Zona Cens. 3, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 135 mq, Rendita € 438,16;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso P.1	Sup. reale lorda	16,71	1,00	16,71
Soggiorno-Pranzo P.1	Sup. reale lorda	49,86	1,00	49,86
Disimpegno P.1	Sup. reale lorda	5,39	1,00	5,39
Camera P.1	Sup. reale lorda	13,36	1,00	13,36
Cabina armadio P.1	Sup. reale lorda	8,62	1,00	8,62
Camera P.1	Sup. reale lorda	17,16	1,00	17,16
Bagno P.1	Sup. reale lorda	6,40	1,00	6,40
Bagno P.1	Sup. reale lorda	7,34	1,00	7,34
Balcone P.1	Sup. reale lorda	5,63	0,50	2,82
Balcone P.1	Sup. reale lorda	30,23	0,50	15,11
Tettoia P.1	Sup. reale lorda	27,01	0,50	13,51
	Sup. reale lorda	187,71		156,28

Descrizione **Autorimessa (sub.9)** di cui al punto **B**

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa sito in Comune di Rimini, Via Flaminia n.399/A.
Composto da garage che si sviluppa al piano interrato, accessibile mediante rampa comune e/o vano scala comune o ascensore;
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **27,69**;

Identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 110, Particella 179, Sub. 9, Zona cens. 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 26 mq, Superficie Catastale 28 mq, Rendita € 122,19;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa P. interrato	Sup. reale lorda	27,69	0,50	13,85
	Sup. reale lorda	27,69		13,85

Descrizione **Autorimessa (sub.10)** di cui al punto **C**

- C. Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa sito in Comune di Rimini, Via Flaminia n.399/A.
Composto da garage che si sviluppa al piano interrato, accessibile mediante rampa comune e/o vano scala comune o ascensore;
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **24,38**;

Identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 110, Particella 179, Sub. 10, Zona cens. 3, Categoria C/6, Classe 2,
Consistenza 22 mq, Superficie Catastale 24 mq, Rendita € 103,39;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa P. interrato	Sup. reale lorda	24,38	0,50	12,19
	Sup. reale lorda	24,38		12,19

Destinazione urbanistica:

Lo strumento Urbanistico Vigente nel Comune Rimini è il REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.)

L'immobile oggetto di stima ricade nel R.U.E. alla tavola identificata come **Tav.1.12, Ambito urbano, dotazioni territoriali e territorio rurale, zona AUC2 – Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste (art. 53).**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: cemento armato condizioni: buone.

Copertura: tipologia: lastrico, condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta a battente, materiale: metallo e vetro, protezione: serrande, materiale protezione: pvc, condizioni: discrete.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: parquet, condizioni: discrete.

Pavim. Esterna: materiale: piastrelle per esterni, condizioni: discrete.

Elettrico: tipologia: sottotraccia
condizioni: buone

Idrico: tipologia: sottotraccia
condizione: buone
alimentazione: caldaia

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, avendo compiuto l'indagine nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti di seguito precisate. Dall'indagine è scaturito che il mercato immobiliare delle civili abitazioni appare ancora stagnante per l'abbondante offerta e la domanda fiacca. L'indagine presso le agenzie immobiliari ed il rapporto del 1° semestre 2020 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare indicano valori unitari oscillanti tra € 1.950,00 ed € 2.550,00 al metro quadrato. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene di cui si tratta, a seguito di consultazioni con agenzie immobiliari di zona verrà assunto per la stima un valore di € 2.000,00 al metro quadrato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della Zona.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A	Abitazione	156,28	€ 2.000,00	€ 312.560,00
B	Autorimessa	13,85	€ 2.000,00	€ 27.700,00
C	Autorimessa	12,19	€ 2.000,00	€ 24.380,00
Totale		182,32		€ 364.640,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero: € 364.640,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.500,00

Riduzione del valore del 20% per mancanza di disponibilità immediata conseguente a contratto di locazione con scadenza al 31/12/2042 € 71.428,00

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc...): € 28.571,20

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 257.100,00

La presente relazione si compone di 10 pagine, oltre gli allegati di seguito elencati:

6. Documentazione fotografica
7. Documentazione catastale
8. Certificazione Energetica
9. Autorizzazioni edilizie
10. Altri certificati e documentazioni

**Beni in Miramare, Comune di Rimini, Via Flaminia n. 399/a
Lotto Tre**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Comune di Rimini, Via Flaminia n.399/B.

Composto da unità immobiliare che si sviluppa su due piani fuori terra, ovvero piano terra rialzato e piano primo. Dei due piani di cui è composto l'immobile però solo il piano primo è accessibile in quanto l'accesso del piano terra mediante rampa di scale dal cortile esterno con portone d'ingresso non è mai stato realizzato e il vano ascensore che avrebbe collegato i due piani non è mai stato ultimato, presentando solamente il foro allo stato grezzo privo di qualsiasi impianto. Di conseguenza il piano terra rialzato risulta intercluso in quanto non presenta alcun tipo di accesso e tutti i vani di cui è composto sono ancora in fase di completamento. Il piano primo invece è accessibile mediante vano scala comune ed è composto da: ampio soggiorno-pranzo con annesso angolo cottura, disimpegno, camera con cabina armadio, bagno e ripostiglio. Fa parte dell'immobile anche una loggia accessibile dal soggiorno e l'unico balcone presente che si sviluppa su due lati.

Non completati o non realizzati sono il vano ascensore (collegamento dei tre livelli) e un piccolo disimpegno al piano interrato zona garage.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 232,68**;

Identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 110, Particella 179, Sub. 6, Zona Cens. 3, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 9 vani, Superficie Catastale 176 mq, Rendita € 755,78;

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa sito in Comune di Rimini, Via Flaminia n.399/B.

Composto da unità immobiliare che si sviluppa al piano interrato, accessibile mediante corsia di manovra comune o ascensore è composta da: garage. All'interno dell'immobile è presente il foro del vano ascensore mai realizzato che avrebbe dovuto collegare questo con il sub.6; Sviluppata una superficie lorda complessiva di circa **mq 50,30**;

Identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 110, Particella 179, Sub. 11, Zona Cens. 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 43 mq, Superficie Catastale 51 mq, Rendita € 202,09;

Confini:

Lato Nord-Est confina con la strada statale SS16.

Lato Sud-Est confina con la particella 48.

Lato Sud-Ovest confina tramite facciata in aderenza con il fabbricato sito nella particella 769.

Lato Nord-Ovest confina con la particella 175.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- visure catastali aggiornate, planimetrie catastali, estratti di mappa.

REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:

Piena proprietà per la quota di 1/1 da parte della società XXXX con sede legale a XXXX, XXXX, amministrata da XXXX, con Cod. Fisc. XXXX.

La visura camerale viene allegata al presente documento.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Immobile ubicato in Via Flaminia 399 del Comune di Rimini affianco alla strada statale 16 caratterizzata da traffico quotidiano intenso durante tutte le stagioni. L'immobile si trova a circa un chilometro e mezzo dal mare affianco all'Aeroporto di Rimini e San Marino.

Caratteristiche zone limitrofe: I principali centri limitrofi sono: il centro commerciale Le Befane, l'aeroporto di Rimini e San Marino, il parco divertimenti Fiabilandia, la discoteca Altro Mondo Studios, l'Agenzia del Territorio di Rimini e l'RDS stadium. L'immobile dista pochi chilometri dal centro storico di Rimini e dal Lungomare.

Collegamenti pubblici: Dall'altra parte della strada statale è presente una fermata dell'autobus che copre le seguenti linee: 9, 171 e 174

Servizi della zona: negozi (sufficiente), farmacie (sufficiente), supermercati (buono), hotel (sufficiente), ristoranti (sufficiente)

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 21/07/2020 l'immobile risultava essere occupato da XXXX nata a XXXX il XXXX, cod. fisc. XXXX, invece, si precisa che l'immobile dovrebbe essere concesso in uso al sig. XXXX nato a XXXX, il XXXX, cod. fisc. XXXX tramite contratto di locazione stipulato in data 29/12/2011 al nr. 373 (serie 1^T) per la durata di 25 anni a decorrere dal 01/01/2012 al 31/12/2037 con un canone annuo di € 6.600,00 che il conduttore si obbliga a corrispondere tramite bonifico bancario in n. 12 rate uguali anticipate di € 550,00 ciascuna, scadenti il cinque di ogni mese; Contratto registrato il 12/01/2012 con Rep. n. 111.040;

Opponibile alla procedura in quanto sottoscritto e registrato in data anteriore al pignoramento.

Copia del contratto e attestazione dell'Agenzia delle Entrate (Rimini) sono allegati al n. 6;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e con spese a carico dell'aggiudicatario

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione derivante da **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo a favore di **CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI S.P.A.** con sede in Chieti (CH), Cod. Fisc. 00098470693 con domicilio ipotecario eletto in Chieti scalo, Via Colonna, contro **XXXX** nato XXXX a XXXX, Cod. Fisc. XXXX proprietario per la quota di 1/1 relativamente alle unità indicate al Foglio 110, Particella 179, Sub.1 e Foglio 110, Particella 179, Sub. 2 a firma del Tribunale di Lanciano con sede in Lanciano (CH), in data 18/06/2002, Rep. n. 560, trascritta il 22/06/2002, al Reg. Generale n. 8574, Reg. Particolare n. 2022;

Importo Capitale: € 142.136,55

Importo Totale: € 284.273,10

Iscrizione derivante da **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Rimini (RN), con domicilio ipotecario eletto in Via Garibaldi 147, Cod. Fisc. 00150670404 contro **XXXX** con sede in XXXX, Cod. Fisc. XXXX proprietario per la quota di 1/1, a firma del Notaio Di Taranto Mariangela con sede in Rimini (RN), in data 18/02/2008, Rep. n. 6474/627, trascritta il 19/02/2008, al Reg. Generale n. 2645, Reg. Particolare n. 706;

Importo Capitale: € 700.000,00

Importo Totale: € 1.400.000,00

Iscrizione derivante da **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Rimini (RN), con domicilio ipotecario eletto in Via Garibaldi 147, Cod. Fisc. 00150670404 contro **XXXX** con sede in XXXX, Cod. Fisc. XXXX proprietario per la quota di 1/1, a firma del Notaio Di Taranto Mariangela con sede in Rimini (RN), in data 18/02/2008, Rep. n. 6475/628, trascritta il 19/02/2008, al Reg. Generale n. 2646, Reg. Particolare n. 707;

Importo Capitale: € 750.000,00

Importo Totale: € 1.500.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **BCC NPLS 2018 SRL** con sede in Conegliano, Cod. Fisc. 04942020266, domicilio ipotecario eletto in Milano Corso Magenta n.84 c/o Avv.ti Giovanni Gomez, Annalisa Esposito e Giuseppe Cardona contro **XXXX** con sede in XXXX, Cod. Fisc. XXXX proprietario per la quota di 1/1, a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Rimini in data 09/08/2019, Rep. n. 2610/2019, trascritto il 01/10/2019 al Reg. Generale n. 14359, Reg. Particolare n. 9624;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa Maria Carla CORVETTA
Curatore / Custode: Avv. Bianca FESTA
Perito: Geom. Andrea STORTONI

4.2.3. Altre trascrizioni:

Iscrizione derivante da **DOMANDA GIUDIZIALE** derivante da revoca atti soggetti a trascrizione a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Rimini (RN), con domicilio ipotecario eletto in Via Garibaldi 147, Cod. Fisc. 00150670404 contro **XXXX** con sede in XXXX, Cod. Fisc. XXXX, **XXXX** nato il XXXX a XXXX, Cod. Fisc. XXXX (*non facente parte del suddetto pignoramento*), **XXXX** nata il XXXX a XXXX, Cod. Fisc. XXXX (*non facente parte del suddetto pignoramento*), **XXXX** nata il XXXX a XXXX, Cod. Fisc. XXXX (*non facente parte del suddetto pignoramento*) a firma del Tribunale di Rimini con sede in Rimini (RN), in data 14/12/2015, Rep. n. 5981, trascritta il 18/01/2016, al Reg. Generale n. 504, Reg. Particolare n. 377;

Trascrizione derivante da **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** derivante da sequestro preventivo a favore di **ERARIO DELLO STATO** con sede in Roma (RM), Cod. Fisc. 80232730582 domicilio ipotecario eletto in Rimini c/o Nucleo di Polizia Economico-Finanziaria contro **XXXX** con sede in XXXX, Cod. Fisc. XXXX, a firma del Tribunale di Rimini con sede in Rimini (RN), in data 04/10/2018, Rep. 4007/2018, trascritta il 25/10/2018, al Reg. Generale n. 13766, Reg. Particolare n. 8891

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.679,36, di cui € 1.879,36 per diritti e imposte € 800,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,50%	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca Giudiziale	€ 284.273,10	€ 1.421,36	€ 94,00	€ 1.515,36
Ipoteca Volontaria	€ 1.400.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca Volontaria	€ 1.500.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
Totale				€ 1.879,36
Onorari	N° formalità	4 x € 200,00	-	€ 800,00
TOTALE GENERALE				€ 2.679,36

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle sue indicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 12.03.2020 è allegato al n. 6.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Sub.6 Appartamento:

Non è mai stato completato il vano ascensore che avrebbe dovuto collegare i tre livelli dell'unità immobiliare, attualmente il foro è coperto da un pannello di legno precario.

La cucina è stata montata nella loggia quindi si consiglia suo smontaggio.

A ridosso del portone d'ingresso vi è una notevole infiltrazione, la quale scende parzialmente anche lungo il muro.

Non essendoci il vano ascensore e non essendo mai stata realizzata come da progetto presentato in Comune l'apertura di accesso del fabbricato (lato Rimini) il piano terraralizzato risulta pressoché irraggiungibile. Infine, al piano interrato a ridosso con il subalterno del garage non è mai stato realizzato un piccolo disimpegno in funzione futura per l'accesso al vano ascensore.

Pratica Urbanistica in Sanatoria(compreso oneri): € 8.500,00

Pratica Sismica/strutturale: € 3.500,00

Richiesta Abitabilità/Agibilità: € 3.000,00

Smontaggio cucina: € 750,00

Sistemazione infiltrazione: € 650,00

Totali Costi. € 16.400,00

Si consiglia d'incaricare un tecnico privato per richiedere informazione all'ufficio tecnico competente per la valutazione della tipologia di pratica edilizia e i relativi costi e oneri dettagliati.

Inoltre sarebbe opportuno eseguire in sicurezza un sopralluogo e o rilievo al piano terraralizzato non accessibile in quanto risulta essere ancora in stato di completamento.

Sub. 11 Garage:

Anticipato già nella descrizione del sub.6 dell'appartamento nel garage non è stato realizzato un piccolo disimpegno in funzione per l'accesso al vano ascensore.

Pratica Urbanistica in Sanatoria(compreso oneri): € 5.000,00

Pratica Sismica/strutturale: € 1.500,00

Richiesta Abitabilità/Agibilità: € 2.000,00

Totali Costi. € 8.500,00

Si consiglia d'incaricare un tecnico privato per richiedere informazione all'ufficio tecnico competente per la valutazione della tipologia di pratica edilizia e i relativi costi e oneri dettagliati.

4.3.2. Conformità catastale:

Sub.6 Appartamento:

Si consiglia la presentazione di un aggiornamento catastale per regolarizzare delle opere sopraccitate

Oneri Catastali: € 750,00 comprensivi di diritti catastali

Sub.11 Garage:

Si consiglia la presentazione di un aggiornamento catastale per regolarizzare delle opere sopraccitate

Oneri Catastali: € 350,00 comprensivi di diritti catastali

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute per l'anno in corso e l'anno precedente: € 0,00

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

Piena proprietà per la quota di 1/1 da parte di XXXX con sede legale a XXXX, XXXX, Cod. Fisc. XXXX dal 06/03/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Zio Umberto di Rimini, in data 06/03/2003, repertorio n. 98494, trascritto a Rimini in data 11/03/2003, al Reg. Particolare n. 2296 contro XXXX con sede in XXXX, Cod. Fisc. XXXX.

6.2 Precedenti proprietari:

Si denota che tramite variazione per frazionamento ed ampliamento in atti dal 12/11/2012 ai n. 11521.1/2012 (con protocollo n. RN0124105), le particelle 179, Sub. 4, 7, 13, 17 del Foglio 110 vengono soppresse per dare origine anche alla particella 179, Sub. 20, regolarmente classata;

Si denota che tramite variazione per ampliamento, ristrutturazione e diversa distribuzione spazi interni in atti dal 04/07/2011 ai n. 28165.1/2011 le originarie particelle 179, Sub.1 e Sub.2 del Foglio 110 vengono soppresse per dare origine alle definitive particelle 179, Sub. 3, 5, 6, 8, 9, 10 e 11 regolarmente classate ed anche alle particelle 179, Sub. 4, 7, 13 e 17;

Si denota che tramite atto di trasformazione di società per atto a rogito Notar Zio Umberto in data 07/05/2003, trascritto a Rimini il 22/05/2003 al Reg. Particolare n. 4848, la società XXXX con Cod. Fisc. XXXX si rileva trasformata in XXXX con sede in XXXX, Cod. Fisc. XXXX;

La piena proprietà di 1/1 da parte della società XXXX con sede in XXXX, Cod. Fisc. XXXX è pervenuta dalla società XXXX con sede in XXXX, Cod. Fisc. XXXX, tramite atto di compravendita a rogito Notar Zio Umberto in data 06/03/2003, trascritto a Rimini il 10/03/2003 al Reg. Particolare n. 2296;

La piena proprietà di 1/1 da parte della società XXXX con sede in XXXX, Cod. Fisc. XXXX è pervenuta da XXXX nato a XXXX il XXXX, Cod. Fisc. XXXX, tramite conferimento in società per atto a rogito del Notaio Ecuba Francesca in Rimini, in data 28/03/2002, con Rep. n. 62564, trascritto a Rimini il 23/04/2002 al Reg. Generale n. 5691, Reg. Particolare n. 3902;

La piena proprietà di 1/1 da parte di XXXX nato a XXXX il XXXX, Cod. Fisc. XXXX, è pervenuta da XXXX titolare della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notar Ulissi Pizzi in Rimini in data 09/01/1990, con repertorio n. 179576/22771, trascritto a Rimini il 01/02/1975 al Reg. Particolare n. 621 e Reg. Generale n. 687 accatastato al NCT al Foglio 110, Part. 179 sulla quale già alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987 si rileva accatastato un fabbricato distinto nel NCEU al Foglio 110, Part. 179, Sub. 1 e 2;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia n. 1184/1974

Progetto per edificio ad uso di magazzino ed abitazione in Rimini, Località Villaggio del Sole;
Richiedente in ditta: XXXX;

Variante in corso d'opera n. 394/1975 (al progetto n. 1184/1974)

Opere per diverso piazzamento - diminuzione di un piano - diminuzione copertura - aumento di volume a fabbricato ad uso magazzino - mostra ed abitazioni in Rimini, Località Villaggio del Sole, Via babini snc;
in ditta: XXXX;

Condono edilizio L. 724/94 Reg. n. 44489

Relativo allo stato di fatto del 31/12/1993 ai sensi dell'art. 39 L. 724/94 e successive modifiche di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale;

In ditta: XXXX;

E' presente anche il **Certificato d'idoneità sismica n. 1479 del 11/12/2003** (Redatto ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 e della L. 724/94) riferito al Condono n. 44489.

Pratica sismica n. 3626 del 2003

Pratica sismica n. 4340 del 2004

D. I. A. n. 928 del 2010 Variante a Permesso di Costruire n. 364/2008 del 23/03/2009

Progetto di ristrutturazione edilizia, demolizione ed ampliamento di un fabbricato esistente ad uso civile abitazione, negozi ed uffici in Rimini, Via Flaminia 399/A;

In ditta: XXXX;

(Permesso di Costruire n. 364/2008 del 23/03/2009 Non pervenuto dal Comune)

D. I. A. n. 1250 del 2011 (Variante alla D.I.A. n. 928 del 2010)

Progetto di ristrutturazione edilizia, demolizione ed ampliamento di un fabbricato esistente ad uso civile abitazione e ristorante in Rimini, Via Flaminia 399/A;

In ditta: XXXX;

Abitabilità parziale n. 1813 del 2011 rilasciata il 25/06/2011

Riferita unicamente al Sub.3;

D. I. A. n. 320 del 2013 (Variante alla D.I.A. n. 1250 del 2011)

Progetto di ristrutturazione edilizia, demolizione ed ampliamento di un fabbricato esistente ad uso civile abitazione e ristorante in Rimini, Via Flaminia 399/A;

In ditta: XXXX;

Descrizione **Abitazione (sub.6)** di cui al punto **A**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Comune di Rimini, Via Flaminia n.399/B.

Composto da unità immobiliare che si sviluppa su due piani fuori terra, ovvero piano terra rialzato e piano primo. Dei due piani di cui è composto l'immobile però solo il piano primo è accessibile in quanto l'accesso del piano terra mediante rampa di scale dal cortile esterno con portone d'ingresso non è mai stato realizzato e il vano ascensore che avrebbe collegato i due piani non è mai stato ultimato, presentando solamente il foro allo stato grezzo privo di qualsiasi impianto. Di conseguenza il piano terra rialzato risulta intercluso in quanto non presenta alcun tipo di accesso e tutti i vani di cui è composto sono ancora in fase di completamento. Il piano primo invece è accessibile mediante vano scala comune ed è composto da: ampio soggiorno-pranzo con annesso angolo cottura, disimpegno, camera con cabina armadio, bagno e ripostiglio. Fa parte dell'immobile anche una loggia accessibile dal soggiorno e l'unico balcone presente che si sviluppa su due lati.

Non completati o non realizzati sono il vano ascensore (collegamento dei tre livelli) e un piccolo disimpegno al piano interrato zona garage.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 232,68**;

Identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 110, Particella 179, Sub. 6, Zona Cens. 3, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 9 vani, Superficie Catastale 176 mq, Rendita € 755,78;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno-Pranzo-Ang.cottura P.1	Sup. reale lorda	66,90	1,00	66,90
Ripostiglio P.1	Sup. reale lorda	8,04	1,00	8,04
Bagno P.1	Sup. reale lorda	8,11	1,00	8,11
Disimpegno P.1	Sup. reale lorda	3,49	1,00	3,49
Camera P.1	Sup. reale lorda	13,60	1,00	13,60
Cabina armadio P.1	Sup. reale lorda	8,00	1,00	8,00
Loggia P.1	Sup. reale lorda	17,81	0,50	8,91
Balcone P.1	Sup. reale lorda	31,20	0,50	15,60
Vano ascensore P.terra-1-interrato	Sup. reale lorda	2,40	0,30	0,72
Camera (non accessibile) P. terra	Sup. reale lorda	13,36	0,30	4,01
Camera (non accessibile) P. terra	Sup. reale lorda	16,16	0,30	4,85
Guardaroba (non accessibile) P. terra	Sup. reale lorda	12,16	0,30	3,65
Bagno (non accessibile) P. terra	Sup. reale lorda	6,87	0,30	2,06
Disimpegno (non accessibile) P. terra	Sup. reale lorda	3,74	0,30	1,12
Corte P. terra	Sup. reale lorda	20,84	0,10	2,08
	Sup. reale lorda	232,68		151,14

Descrizione **Autorimessa (sub.11)** di cui al punto **B**

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa sito in Comune di Rimini, Via Flaminia n.399/B.
Composto da unità immobiliare che si sviluppa al piano interrato, accessibile mediante corsia di manovra comune o ascensore è composta da: garage. All'interno dell'immobile è presente il foro del vano ascensore mai realizzato che avrebbe dovuto collegare questo con il sub.6; Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 50,30**;

Identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 110, Particella 179, Sub. 11, Zona Cens. 3, Categoria C/6, Classe 2,
Consistenza 43 mq, Superficie Catastale 51 mq, Rendita € 202,09;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa P. interrato	Sup. reale lorda	50,30	0,50	25,15
	Sup. reale lorda	50,30		25,15

Destinazione urbanistica:

Lo strumento Urbanistico Vigente nel Comune Rimini è il REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.)

L'immobile oggetto di stima ricade nel R.U.E. alla tavola identificata come *Tav.I.12, Ambito urbano, dotazioni territoriali e territorio rurale, zona AUC2 – Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste (art. 53).*

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: cemento armato condizioni: buone.

Copertura: tipologia: lastrico, condizioni: discreto.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta a battente, materiale: metallo e vetro, protezione: serrande, materiale protezione: pvc, condizioni: discreto.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: resina, condizioni: discreto.

Pavim. Esterna: materiale: piastrelle per esterni, condizioni: sufficienti.

Elettrico: tipologia: sottotraccia
condizioni: buone

Idrico: tipologia: sottotraccia
condizione: buone
alimentazione: caldaia

Accessori: riscaldamento a soffitto

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, avendo compiuto l'indagine nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti di seguito precisate. Dall'indagine è scaturito che il mercato immobiliare delle civili abitazioni appare ancora stagnante per l'abbondante offerta e la domanda fiacca. L'indagine presso le agenzie immobiliari ed il rapporto del 1° semestre 2020 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare indicano valori unitari oscillanti tra € 1.950,00 ed € 2.550,00 al metro quadrato. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene di cui si tratta, a seguito di consultazioni con agenzie immobiliari di zona verrà assunto per la stima un valore di € 2.000,00 al metro quadrato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della Zona.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A	Abitazione	151,14	€ 2.000,00	€ 302.280,00
B	Autorimessa	25,15	€ 2.000,00	€ 50.300,00
	Totale	176,29		€ 352.580,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero: € 352.580,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 24.900,00

Riduzione del valore del 15% per mancanza di disponibilità immediata conseguente a contratto di locazione con scadenza al 31/12/2037 € 49.152,00

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc...): € 27.852,80

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 250.600,00

La presente relazione si compone di 10 pagine, oltre gli allegati di seguito elencati:

11. Documentazione fotografica
 12. Documentazione catastale
 13. Certificazione Energetica
 14. Autorizzazioni edilizie
- Altri certificati e documentazioni

**Beni in Miramare, Comune di Rimini, Via Flaminia n. 399/a
Lotto Quattro**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Comune di Rimini, Via Flaminia n.399/B.

Composto da unità immobiliare che si sviluppa su due piani fuori terra, ovvero piano secondo e piano terzo. Il piano secondo, il cui accesso all'immobile avviene attraverso vano scala comune è composto da: ingresso, cucina, soggiorno, due camere, due ripostigli, disimpegno, bagno e w.c. Dal soggiorno e da una camera è possibile accedere al terrazzo che circonda l'abitazione su tre lati e sul quale insiste anche un pergolato. Il piano terzo, anch'esso accessibile attraverso vano scala comune è composto da ripostiglio e ampio terrazzo. Fanno parte dell'unità immobiliare anche due cantine al piano interrato accessibili attraverso la corsia di manovra comune.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 590,31**;

Identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 110, Particella 179, Sub. 20, Zona Cens. 3, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 7 vani, Rendita € 587,83;

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa sito in Comune di Rimini, Via Flaminia n.399/B.

Composto da garage che si sviluppa al piano interrato, accessibile mediante rampa comune e/o vano scala comune o ascensore;

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 52,75**;

Identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 110, Particella 179, Sub. 8, Zona Cens. 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 47 mq, Superficie Catastale 53 mq, Rendita € 220,89;

Confini:

Lato Nord-Est confina con la strada statale SS16.

Lato Sud-Est confina con la particella 48.

Lato Sud-Ovest confina tramite facciata in aderenza con il fabbricato sito nella particella 769.

Lato Nord-Ovest confina con la particella 175.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- visure catastali aggiornate, planimetrie catastali, estratti di mappa.

REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:

Piena proprietà per la quota di 1/1 da parte della società XXXX con sede legale a XXXX, XXXX, amministrata da XXXX, con Cod. Fisc. XXXX.

La visura camerale viene allegata al presente documento.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Immobile ubicato in Via Flaminia 399 del Comune di Rimini affianco alla strada statale 16 caratterizzata da traffico quotidiano intenso durante tutte le stagioni. L'immobile si trova a circa un chilometro e mezzo dal mare affianco all'Aeroporto di Rimini e San Marino.

Caratteristiche zone limitrofe: I principali centri limitrofi sono: il centro commerciale Le Befane, l'aeroporto di Rimini e San Marino, il parco divertimenti Fiabilandia, la discoteca Altro Mondo Studios, l'Agenzia del Territorio di Rimini e l'RDS stadium. L'immobile dista pochi chilometri dal centro storico di Rimini e dal Lungomare.

Collegamenti pubblici : Dall'altra parte della strada statale è presente una fermata dell'autobus che copre le seguenti linee: 9, 171 e 174

Servizi della zona: negozi (sufficiente), farmacie (sufficiente), supermercati (buono), hotel (sufficiente), ristoranti (sufficiente)

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 21/07/2020 l'immobile risultava essere occupato da XXXX nata a XXXX, il XXXX, cod. fisc. XXXX tramite contratto di locazione al nr. 398 (serie 1^T) per la durata di 20 anni a decorrere dal 01/01/2012 al 31/12/2032 con un canone annuo di € 6.600,00 che il conduttore si obbliga a corrispondere tramite bonifico bancario in n. 12 rate uguali anticipate di € 550,00 ciascuna, scadenti il cinque di ogni mese;

Contratto registrato il 12/01/2012 con Rep. n. 111.044;

(gli immobili oggetto del seguente contratto sono distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 110, Particella 179, Sub.8 e 7, quest'ultimo soppresso ha generato l'attuale sub. 20);

Si precisa che al momento della stipula l'ex sub.7 era attivo.

Opponibile alla procedura in quanto sottoscritto e registrato in data anteriore al pignoramento.

Copia del contratto e attestazione dell'Agenzia delle Entrate (Rimini) sono allegati al n. 6;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e con spese a carico dell'aggiudicatario

4.2.1. Iscrizioni:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa Maria Carla CORVETTA
Curatore / Custode: Avv. Bianca FESTA
Perito: Geom. Andrea STORTONI

Iscrizione derivante da **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo a favore di **CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI S.P.A.** con sede in Chieti (CH), Cod. Fisc. 00098470693 con domicilio ipotecario eletto in Chieti scalo, Via Colonna, contro **XXXX** nato XXXX a XXXX, Cod. Fisc. XXXX proprietario per la quota di 1/1 relativamente alle unità indicate al Foglio 110, Particella 179, Sub.1 e Foglio 110, Particella 179, Sub. 2 a firma del Tribunale di Lanciano con sede in Lanciano (CH), in data 18/06/2002, Rep. n. 560, trascritta il 22/06/2002, al Reg. Generale n. 8574, Reg. Particolare n. 2022;

Importo Capitale: € 142.136,55

Importo Totale: € 284.273,10

Iscrizione derivante da **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Rimini (RN), con domicilio ipotecario eletto in Via Garibaldi 147, Cod. Fisc. 00150670404 contro **XXXX** con sede in XXXX, Cod. Fisc. XXXX proprietario per la quota di 1/1, a firma del Notaio Di Taranto Mariangela con sede in Rimini (RN), in data 18/02/2008, Rep. n. 6474/627, trascritta il 19/02/2008, al Reg. Generale n. 2645, Reg. Particolare n. 706;

Importo Capitale: € 700.000,00

Importo Totale: € 1.400.000,00

Iscrizione derivante da **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Rimini (RN), con domicilio ipotecario eletto in Via Garibaldi 147, Cod. Fisc. 00150670404 contro **XXXX** con sede in XXXX, Cod. Fisc. XXXX proprietario per la quota di 1/1, a firma del Notaio Di Taranto Mariangela con sede in Rimini (RN), in data 18/02/2008, Rep. n. 6475/628, trascritta il 19/02/2008, al Reg. Generale n. 2646, Reg. Particolare n. 707;

Importo Capitale: € 750.000,00

Importo Totale: € 1.500.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **BCC NPLS 2018 SRL** con sede in Conegliano, Cod. Fisc. 04942020266, domicilio ipotecario eletto in Milano Corso Magenta n.84 c/o Avv.ti Giovanni Gomez, Annalisa Esposito e Giuseppe Cardona contro **XXXX** con sede in XXXX, Cod. Fisc. XXXX proprietario per la quota di 1/1, a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Rimini in data 09/08/2019, Rep. n. 2610/2019, trascritto il 01/10/2019 al Reg. Generale n. 14359, Reg. Particolare n. 9624;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa Maria Carla CORVETTA
Curatore / Custode: Avv. Bianca FESTA
Perito: Geom. Andrea STORTONI

4.2.3. Altre trascrizioni:

Iscrizione derivante da **DOMANDA GIUDIZIALE** derivante da revoca atti soggetti a trascrizione a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Rimini (RN), con domicilio ipotecario eletto in Via Garibaldi 147, Cod. Fisc. 00150670404 contro **XXXX** con sede in XXXX, Cod. Fisc. XXXX, **XXXX** nato il XXXX a XXXX, Cod. Fisc. XXXX (*non facente parte del suddetto pignoramento*), **XXXX** nata il XXXX a XXXX, Cod. Fisc. XXXX (*non facente parte del suddetto pignoramento*), **XXXX** nata il XXXX a XXXX, Cod. Fisc. XXXX (*non facente parte del suddetto pignoramento*) a firma del Tribunale di Rimini con sede in Rimini (RN), in data 14/12/2015, Rep. n. 5981, trascritta il 18/01/2016, al Reg. Generale n. 504, Reg. Particolare n. 377;

Trascrizione derivante da **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** derivante da sequestro preventivo a favore di **ERARIO DELLO STATO** con sede in Roma (RM), Cod. Fisc. 80232730582 domicilio ipotecario eletto in Rimini c/o Nucleo di Polizia Economico-Finanziaria contro **XXXX** con sede in XXXX, Cod. Fisc. XXXX, a firma del Tribunale di Rimini con sede in Rimini (RN), in data 04/10/2018, Rep. 4007/2018, trascritta il 25/10/2018, al Reg. Generale n. 13766, Reg. Particolare n. 8891

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.679,36, di cui € 1.879,36 per diritti e imposte € 800,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,50%	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca Giudiziale	€ 284.273,10	€ 1.421,36	€ 94,00	€ 1.515,36
Ipoteca Volontaria	€ 1.400.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca Volontaria	€ 1.500.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
Totale				€ 1.879,36
Onorari	N° formalità	4 x € 200,00	-	€ 800,00
TOTALE GENERALE				€ 2.679,36

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall' Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle sue indicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 12.03.2020 è allegato al n. 6.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Sub. 20 Appartamento:

Il progetto presentato presso il preposto ufficio tecnico rispecchia lo stato di fatto rilevato ad eccezione di alcune quote/misure riportate che rientrano quasi nella tolleranza del 2%, come da norme vigenti.

Nella cucina sono presenti arredi che formano idealmente delle pareti, facendo così risultare la cucina chiusa rispetto a quanto rappresentato in progetto.

Nel terrazzo lato Riccione è presente un pergolato in struttura lignea il quale però al momento del sopralluogo risultava essere chiuso e di conseguenza non conforme al progetto. Si consiglia il ripristino/smontaggio della pannellatura in eccesso.

Pratica Urbanistica in Sanatoria(compreso oneri): € 3.500,00

Ripristino/smontaggio veranda-pergolato: € 2.000,00

Richiesta Abitabilità/Agibilità: € 2.500,00

Totali Costi. € 8.000,00

Tale valori dovranno essere calcolati con precisione dal tecnico che verrà incaricato alla presentazione della pratica edilizia.

Sub. 8 Garage:

Il progetto presentato presso il preposto ufficio tecnico rispecchia lo stato di fatto rilevato ad eccezione di alcune quote/misure riportate che rientrano quasi nella tolleranza del 2%, come da norme vigenti.

Lo stato dei luoghi risulta essere ammalorato e con diverse presenze di muffe.

Tale valori dovranno essere calcolati con precisione dal tecnico che verrà incaricato alla presentazione della pratica edilizia.

4.3.2. Conformità catastale:

Sub. 20 Appartamento:

Si consiglia la presentazione di un aggiornamento catastale quale quadro dimostrativo ed eventuale nuova planimetria del detto sub. in quanto come anticipatamente espresso risulta essere variato e non aggiornato.

Oneri Catastali: € 1.000,00 comprensivi di diritti catastali

Sub.8 Garage

Si ritiene non necessaria la presentazione di aggiornamento della planimetria catastale in quanto le difformità riscontrate non modificano la rendita catastale.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute per l'anno in corso e l'anno precedente: € 0,00

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

Piena proprietà per la quota di 1/1 da parte di D.N.C. S.R.L. con sede legale a Rimini (RN), Via Flaminia 399/A, Cod. Fisc. 02596350401 dal 06/03/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Zio Umberto di Rimini, in data 06/03/2003, repertorio n. 98494, trascritto a Rimini in data 11/03/2003, al Reg. Particolare n. 2296 contro BOWLING CENTER S.P.A. con sede in Rimini, Cod. Fisc. 01310390404.

6.2 Precedenti proprietari:

Si denota che tramite variazione per frazionamento ed ampliamento in atti dal 12/11/2012 ai n. 11521.1/2012 (con protocollo n. RN0124105), le particelle 179, Sub. 4, 7, 13, 17 del Foglio 110 vengono soppresse per dare origine anche alla particella 179, Sub. 20, regolarmente classata;

Si denota che tramite variazione per ampliamento, ristrutturazione e diversa distribuzione spazi interni in atti dal 04/07/2011 ai n. 28165.1/2011 le originarie particelle 179, Sub.1 e Sub.2 del Foglio 110 vengono soppresse per dare origine alle definitive particelle 179, Sub. 3, 5, 6, 8, 9, 10 e 11 regolarmente classate ed anche alle particelle 179, Sub. 4, 7, 13 e 17;

Si denota che tramite atto di trasformazione di società per atto a rogito Notar Zio Umberto in data 07/05/2003, trascritto a Rimini il 22/05/2003 al Reg. Particolare n. 4848, la società "D.n.c. S.p.a." con Cod. Fisc. 02596350401 si rileva trasformata in "D.n.c. S.r.l." con sede in Rimini, Cod. Fisc. 02596350401;

La piena proprietà di 1/1 da parte della società "D.n.c. S.p.a." con sede in Rimini, Cod. Fisc. 02596350401 è pervenuta dalla società "BOWLING CENTER S.P.A." con sede in Rimini, Cod. Fisc. 01310390404, tramite atto di compravendita a rogito Notar Zio Umberto in data 06/03/2003, trascritto a Rimini il 10/03/2003 al Reg. Particolare n. 2296;

La piena proprietà di 1/1 da parte della società "BOWLING CENTER S.P.A." con sede in Rimini, Cod. Fisc. 01310390404 è pervenuta da D'ACHILLE FILIBERTO nato a Palombaro il 12/07/1947, Cod. Fisc. DCHFBR47L12G294Z, tramite conferimento in società per atto a rogito del Notaio Ecuba Francesca in Rimini, in data 28/03/2002, con Rep. n. 62564, trascritto a Rimini il 23/04/2002 al Reg. Generale n. 5691, Reg. Particolare n. 3902;

La piena proprietà di 1/1 da parte di D'ACHILLE FILIBERTO nato a Palombaro il 12/07/1947, Cod. Fisc. DCHFBR47L12G294Z, è pervenuta da PETRUCCI ELIA titolare della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notar Ulissi Pizzi in Rimini in data 09/01/1990, con repertorio n. 179576/22771, trascritto a Rimini il 01/02/1975 al Reg. Particolare n. 621 e Reg. Generale n. 687 accatastato al NCT al Foglio 110, Part. 179 sulla quale già alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987 si rileva accatastato un fabbricato distinto nel NCEU al Foglio 110, Part. 179, Sub. 1 e 2;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia n. 1184/1974

Progetto per edificio ad uso di magazzino ed abitazione in Rimini, Località Villaggio del Sole;
Richiedente in ditta: XXXX;

Variante in corso d'opera n. 394/1975 (al progetto n. 1184/1974)

Opere per diverso piazzamento - diminuzione di un piano - diminuzione copertura - aumento di volume a fabbricato ad uso magazzino - mostra ed abitazioni in Rimini, Località Villaggio del Sole, Via babini snc;
in ditta: XXXX;

Condono edilizio L. 724/94 Reg. n. 44489

Relativo allo stato di fatto del 31/12/1993 ai sensi dell'art. 39 L. 724/94 e successive modifiche di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale;

In ditta: XXXX;

E' presente anche il **Certificato d'idoneità sismica n. 1479 del 11/12/2003** (Redatto ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 e della L. 724/94) riferito al Condono n. 44489.

Pratica sismica n. 3626 del 2003

Pratica sismica n. 4340 del 2004

D. I. A. n. 928 del 2010 Variante a Permesso di Costruire n. 364/2008 del 23/03/2009

Progetto di ristrutturazione edilizia, demolizione ed ampliamento di un fabbricato esistente ad uso civile abitazione, negozi ed uffici in Rimini, Via Flaminia 399/A;

In ditta: XXXX;

(Permesso di Costruire n. 364/2008 del 23/03/2009 Non pervenuto dal Comune)

D. I. A. n. 1250 del 2011 (Variante alla D.I.A. n. 928 del 2010)

Progetto di ristrutturazione edilizia, demolizione ed ampliamento di un fabbricato esistente ad uso civile abitazione e ristorante in Rimini, Via Flaminia 399/A;

In ditta: XXXX;

Abitabilità parziale n. 1813 del 2011 rilasciata il 25/06/2011

Riferita unicamente al Sub.3;

D. I. A. n. 320 del 2013 (Variante alla D.I.A. n. 1250 del 2011)

Progetto di ristrutturazione edilizia, demolizione ed ampliamento di un fabbricato esistente ad uso civile abitazione e ristorante in Rimini, Via Flaminia 399/A;

In ditta: XXXX;

Descrizione **Abitazione (sub.20)** di cui al punto **A**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Comune di Rimini, Via Flaminia n.399/B.

Composto da unità immobiliare che si sviluppa su due piani fuori terra, ovvero piano secondo e piano terzo. Il piano secondo, il cui accesso all'immobile avviene attraverso vano scala comune è composto da: ingresso, cucina, soggiorno, due camere, due ripostigli, disimpegno, bagno e w.c. Dal soggiorno e da una camera è possibile accedere al terrazzo che circonda l'abitazione su tre lati e sul quale insiste anche un pergolato. Il piano terzo, anch'esso accessibile attraverso vano scala comune è composto da ripostiglio e ampio terrazzo. Fanno parte dell'unità immobiliare anche due cantine al piano interrato accessibili attraverso la corsia di manovra comune.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 590,31**;

Identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 110, Particella 179, Sub. 20, Zona Cens. 3, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 7 vani, Rendita € 587,83;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno P.2	Sup. reale lorda	41,07	1,00	41,07
Ingresso P.2	Sup. reale lorda	7,62	1,00	7,62
Cucina P.2	Sup. reale lorda	28,79	1,00	28,79
Bagno P.2	Sup. reale lorda	14,02	1,00	14,02
W.c. P.2	Sup. reale lorda	5,39	1,00	5,39
Ripostiglio P.2	Sup. reale lorda	3,10	1,00	3,10
Disimpegno P.2	Sup. reale lorda	7,53	1,00	7,53
Camera P.2	Sup. reale lorda	23,79	1,00	23,79
Camera P.2	Sup. reale lorda	17,53	1,00	17,53
Ripostiglio P.2	Sup. reale lorda	7,23	1,00	7,23
Terrazzo P.2	Sup. reale lorda	159,82	0,50	79,91
Pergolato P.2	Sup. reale lorda	37,75	0,50	18,87
Ripostiglio P.3	Sup. reale lorda	23,68	0,30	7,10
Terrazzo P.3	Sup. reale lorda	179,47	0,30	53,84
Cantina P. interrato	Sup. reale lorda	11,83	0,50	5,92
Cantina P. interrato	Sup. reale lorda	21,69	0,50	10,85
	Sup. reale lorda	590,31		332,56

Descrizione **Autorimessa (sub.8)** di cui al punto **B**

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa sito in Comune di Rimini,
Via Flaminia n.399/B.
Composto da garage che si sviluppa al piano interrato, accessibile mediante rampa comune
e/o vano scala comune o ascensore;
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 52,75**;

Identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 110, Particella 179, Sub. 8, Zona Cens. 3, Categoria C/6, Classe 2,
Consistenza 47 mq, Superficie Catastale 53 mq, Rendita € 220,89;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa P. interrato	Sup. reale lorda	52,75	0,50	25,15
	Sup. reale lorda	52,75		26,38

Destinazione urbanistica:

Lo strumento Urbanistico Vigente nel Comune Rimini è il **REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.)**

L'immobile oggetto di stima ricade nel R.U.E. alla tavola identificata come **Tav.1.12, Ambito urbano, dotazioni territoriali e territorio rurale, zona AUC2 – Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste (art. 53).**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: cemento armato condizioni: buone.

Copertura: tipologia: lastrico, condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: serrande, materiale protezione: pvc, condizioni: sufficiente.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete.

Pavim. Esterna: materiale: piastrelle per esterni, condizioni: sufficienti.

Elettrico: tipologia: sottotraccia
condizioni: buone

Idrico: tipologia: sottotraccia
condizione: buone
alimentazione: caldaia

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, avendo compiuto l'indagine nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti di seguito precisate. Dall'indagine è scaturito che il mercato immobiliare delle civili abitazioni appare ancora stagnante per l'abbondante offerta e la domanda fiacca. L'indagine presso le agenzie immobiliari ed il rapporto del 1° semestre 2020 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare indicano valori unitari oscillanti tra € 1.950,00 ed € 2.550,00 al metro quadrato. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene di cui si tratta, a seguito di consultazioni con agenzie immobiliari di zona verrà assunto per la stima un valore di € 2.000,00 al metro quadrato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della Zona.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A	Abitazione	332,56	€ 2.000,00	€ 665.120,00
B	Autorimessa	26,38	€ 2.000,00	€ 52.760,00
	Totale	358,94		€ 717.880,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero: € 717.880,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.000,00

Riduzione del valore del 10% per mancanza di disponibilità immediata conseguente a contratto di locazione con scadenza al 31/12/2032 € 70.988,00

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc...): € 63.889,20

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 575.000,00

La presente relazione si compone di 10 pagine, oltre gli allegati di seguito elencati:

15. Documentazione fotografica
16. Documentazione catastale
17. Certificazione Energetica
18. Autorizzazioni edilizie
19. Altri certificati e documentazioni