
TRIBUNALE DI RIMINI

SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione Coatta Amministrativa della
Soc. Santarcangelo Costruzioni S. Coop. a.r.l.

Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico
n.36/2014 del 07.02.2014

Commissario Liquidatore

DOTT. SSA ANTONELLA BRANCALEONI

Perizia di Stima dei beni
redatta dall'Arch. Luigi Sorgente

Arch. Luigi Sorgente
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 282
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 709
C.F. SRGLGU55H09F715A - P.Iva 01500600406

con studio in Riccione (Rimini) Via Veneto n. 30
telefono: 0541641184
fax: 0541641800
cellulare: 3356346518
email: luigi.sorgente@alice.it
luigi.sorgente@archiworldpec.it

INCARICO

Il giorno 08.09.2014, il sottoscritto Arch. Sorgente Luigi, con studio in Via Veneto, 30 - 47838 - Riccione (RN), e-mail luigi.sorgente@alice.it, Tel. 0541 64 11 84, Fax 0541 64 18 00, veniva nominato Esperto e accettava l'incarico per redigere perizia di stima degli immobili di appartenenza alla Soc. Santarcangelo Costruzioni SCARL.

PREMESSA

I beni oggetto di stima sono costituiti dai seguenti immobili:

- LOTTO 1** Fg. 19 p.la 564, p.la 558 sub 26;
LOTTO 2 Fg. 19 p.la 558 sub 47;
LOTTO 3 Fg. 19 p.la. 558 sub 17.

- Porzione di Complesso Immobiliare direzionale-commerciale ubicato a Santarcangelo di Romagna (RN) - via Dante di Nanni n.16/c, 16/g.

Pag. 5-10 9-15 16-20

- LOTTO 4** Fg. 83 p.la 1008 sub 28

- Magazzino sito nella "Galleria Covignano" ubicato a Rimini (RN) - via Nuova Circonvallazione n. 27

Pag. 21 - 28

- LOTTO 5** Fg. 17 p.la 915 sub 4, sub 6

- Immobili ad uso residenziale ubicati a Santarcangelo di Romagna (RN) - via Delle Magnolie n. 15.

Pag. 29 - 35

- LOTTO 6** Fg. 17 p.la 193 sub 3, sub 9

- Immobili ad uso residenziale ubicati a Santarcangelo di Romagna (RN) - via Delle Magnolie n.10 int. 1

Pag. 36 - 42

- LOTTO 7** Fg. 17 p.la 193 sub 5, sub 7

- Immobili ad uso residenziale ubicati a Santarcangelo di Romagna (RN) - via Delle Magnolie n. 10 int.3;

Pag. 43 - 48

- LOTTO 8** Fg. 12 p.la 472 sub 9, sub 12

- Magazzino con uffici ubicati a Santarcangelo di Romagna (RN) - via Del Pino n. 5,

Pag. 49 - 54

LOTTO 9 Fig. 12 p.lla 472 sub 11

- Magazzino con uffici ubicati a Santarcangelo di Romagna (RN) - v. Del Pino n. 7.

Pag. 55- 60

LOTTO 10 Fig. 12 p.lla 472, sub 10

- Magazzino con uffici ubicati a Santarcangelo di Romagna (RN) - via Della Quercia s.n.c.

Pag. 61 - 66

* * * * *

* * * * *

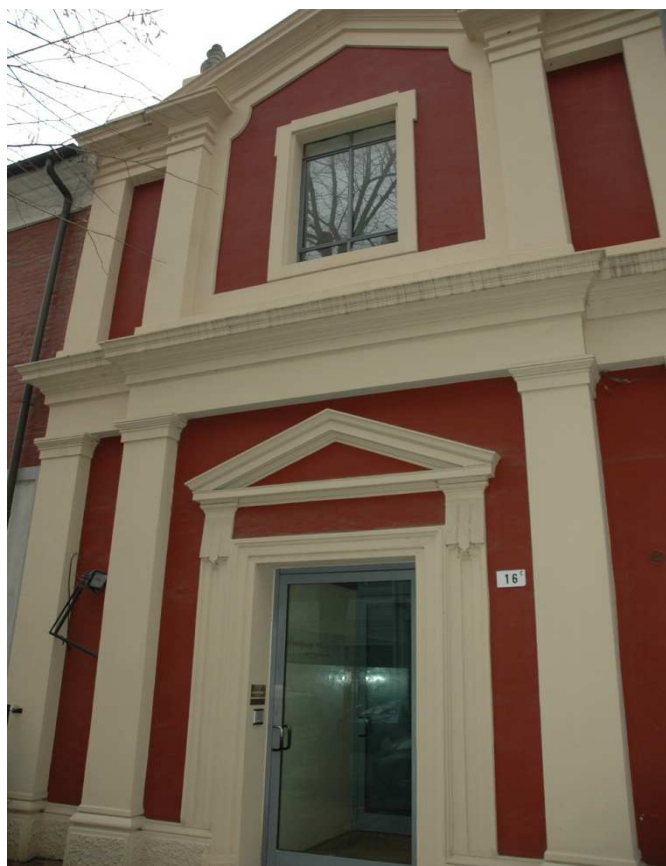
LOTTO 1- 2 - 3

- COMPLESSO DIREZIONALE-COMMERCIALE UBICATO A SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN) - VIA DANTE DI NANNI N.16/C E 16/G

DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione di fabbricato all'interno del centro direzionale, commerciale e residenziale, ricavato dalla sede di un convento con un corpo destinato in precedenza a chiesetta del convento delle Suore. All'interno i locali risultano diversamente occupati: **a) piano interrato p.lla 558 sub. 26**, al n. 16/g, dove si trovano tre locali, accessibile dalla scala in ferro presente nella ex chiesetta al piano terra; **b) ex cappella, p.lla 564**, piano terra al n. 16 /g, un locale adibito attualmente a studio tecnico, con una scala in ferro che collega al piano primo ai sub. 17, 47 e al piano interrato al sub. 26; l'altezza interna è di circa m. 6,00. All'interno del locale è stato installato un soppalco con struttura in ferro (privo di autorizzazione), anch'esso occupato dallo studio tecnico, nella ex chiesetta si accede direttamente dalla via D. di Nanni; **c) uffici p.lla 558 sub. 47 e 17**, gli uffici al piano primo godono anche di un accesso indipendente dal vano scala condominiale al n. 16/c, un ufficio, sub 17, si affaccia sulla via D. di Nanni, mentre uno, sub 47, si affaccia sulla corte interna del fabbricato.

Il complesso è di pregio data la presenza di strutture di valore storico. L'immobile è situato al centro del Comune di Santarcangelo di Romagna, facilmente accessibile e con possibilità di parcheggio. I locali, essendo catastalmente unità immobiliari autonome, anche se facenti parte di un unico grande spazio direzionale, sono perfettamente accessibili autonomamente dall'esterno; è quindi possibile una loro divisione in unità autonome, che richiederà la verifica e la possibilità di divisione degli impianti e delle utenze; dal sopralluogo effettuato gli impianti sono risultati attualmente indivisi, pertanto verranno poste in detrazione al valore le spese per la separazione degli stessi.



LOTTO 1

Descrizione:

a) **piano interrato p.lla 558 sub. 26**, al n. 16/g, dove si trovano tre locali, accessibile dalla scala in ferro presente nella ex chiesetta al piano terra;

b) **ex chiesetta p.lla 564**, piano terra al n. 16 /g, un locale adibito attualmente a studio tecnico, con una scala in ferro che collega al piano primo ai sub. 17, 47 e al piano interrato al sub. 26; l'altezza interna è di circa m. 6,00. All'interno del locale è stato installato un soppalco con struttura in ferro (privo di autorizzazione), anch'esso occupato dallo studio tecnico, nella ex chiesetta si accede direttamente dalla via D. di Nanni;

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della stima, appartiene a:

- SANTARCANGELO COSTRUZIONI SCARL (Proprietà 1/1)
Partita IVA: 00194710406
via Dante di Nanni n. 16c e 16 g
Santarcangelo di Romagna (RN)

CONFINI

A nord confina con la via Dante di Nanni, a est con la p.lla 565, a ovest e sud con porzioni della p.lla 558.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio ex chiesa p.lla 564	72,03 mq	79,40 mq	1,00	79,40 mq	6,00 m	terra
Soppalco (non autorizzato)	21,00 mq	21,00mq		mq	,00 m	rialzato
Corte esclusiva		10,45 mq.	0,05	0,52 mq		Terra
Piano interrato p.lla 558 sub.26	102,26 mq	115,94 mq	0,25	28,98 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				108,90 mq		
Superficie commerciale complessiva:				108,90 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
19	558	26		C/2	2	79 mq		€. 175,44	S

19	564		C/1	5	66 mq		€ 1.980,41	T-1
Proprietà: Santarcangelo Costruzioni Società Cooperativa a Responsabilità Limitata 1000/1000;								

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale del piano terra non è conforme allo stato dei luoghi. Il piano soppalco non è regolarmente rappresentato e nemmeno la scala che collega al piano interrato e al piano primo.

La planimetria del piano interrato è difforme dallo stato dei luoghi: 1) difformità di alcuni tramezzi e muri interni, 2) presenza di bocca di lupo. 3) Non sono inseriti i due locali al piano terra, in prossimità dell'ingresso principale, ad uso bagno e ripostiglio.

Lo stimatore ha provveduto alla regolarizzazione con Denuncia di Variazione Catastale, trattandosi di modifiche che apportano una diversa rendita catastale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non verificabili

Altezza interna utile: ex chiesetta p.la 564, m 6,00; p.la 558, sub. 26, m. 2,70;

Str. verticali: muratura portante a due/tre teste

Solai: struttura mista non verificabile

Pavimentazione interna: ex chiesetta, in marmo rosso verona e biancone, a dama; soppalco con pannelli di legno; interrato con ceramica anticata con decori; servizi in ceramica;

Infissi esterni ed interni: esterni in alluminio con vetro camera, porte in legno tamburato in legno con laccate quelle dei servizi, in vetro quella di separazione, tra l'ex chiesa e il piano primo;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, con fancoil nella ex chiesa; aria condizionata con split a parete e macchine sull'esterno;

Plafoni e controsoffitti: nella ex chiesa plafoni e decorazioni con cornici e stucchi;

Rivestimenti: pareti dei bagni, ceramica;

Scala interna: struttura in metallo verniciato, gradini in marmo rosso verona;

Affreschi: il soffitto della ex chiesa è decorato con affreschi dell'epoca, (il restauro è stato condotto con la supervisione dalla Soprintendenza delle Belle Arti nella ristrutturazione del 1988)

Soppalco: struttura in metallo con colonne e travi, autonomamente installato rispetto alla muratura verticale; (privo di autorizzazione)

Bocca di lupo: al piano interrato, accessibile tramite porta in alluminio e vetro, protezione orizzontale con grata in ferro, alcuni segni di infiltrazioni dal solaio superiore di lieve entità;

Impianto di aspirazione centralizzata: macchina posizionata al piano interrato;

Soglie e banchine: in marmo;

Portoncino d'ingresso: ex chiesa, in alluminio con vetro antisfondamento;

I certificati di conformità degli impianti: sono allegati alla domanda di agibilità.

Alcuni impianti sono in comune con gli altri sub. quindi per la divisione vengono preventivati costi per €. 1.500,00 circa che verranno posti in detrazione al valore dell'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da arch. Guerrino Paganelli, C.F. PGN GRN 62C15 B001Q, con scrittura privata per "Contratto di Concessione d'uso di soppalco interno" del 02.01.2009, al corrispettivo canone di €. 1.200,00+ IVA annui, comprensivo di spese (luce- gas - acqua); per il periodo di anni 1 a decorrere dal 01.01.2009, tacitamente rinnovabile di anno in anno. Reg. all'Agenz, delle Entrate di Cesena il 30.01.2009, n. 683, mod. 3.

Nel corso del sopralluogo si è accertata tutt'ora la presenza dello studio dell'arch. Paganelli Guerrino nel locale soppalco della ex chiesetta del Convento, mentre gli altri locali non sono utilizzati benché ancora presenti arredi e parte dell'archivio della Società Santarcangelo Costruzioni SCARL.

PROVENIENZA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1988	Benedettini Giorgio in qualità di Pres. del Consiglio di Amm. della Soc. Coop. Edile San Mauro Socc. Coop. ARL, acquista da: Francesconi Renzo, Pres. del Consiglio di Amm. della Soc. "EDILCENTRO S.R.L." l'immobile distinto al fg.19, p.lla 558, sub. 17, ufficio al piano primo; sub. 26, deposito al piano sottostrada; (oltre al sub. 39, garage al p. terra non oggetto di stima); P.lla 564, (ex cappella originariamente B/7, Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto); attualmente C/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Alberto Ricci	28/12/1988	176.844	22.160
		Registrato			
		Presso	Data	N.	
Rimini	17/01/1989	385			

FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Rimini aggiornate al 24/09/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia a mutuo fondiario
 Iscritto a Rimini il 14/07/2009
 Reg. gen. 12225 - Reg. part. 2567
 Quota: intero
 Importo: € 1.680.000,00
 A favore di Cassa di Risparmio di Ravenna SPA
 Capitale: € 840.000,00
 Rogante: Notaio Di Mauro Stefania
 Data: 26/06/2009
 N° repertorio: 43892
 N° raccolta: 7818
 Gravante sui beni: Fg. 19, p.lla 564; p.lla 558 sub. 17, sub. 26, sub. 47.
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Forlì, del 26.03.2014, rep. 974.
 Reg. gen. 9193 - Reg. part. 1445

Importo: € 66.000,00

A favore di Consorzio Artigiani Idraulici Idroteam di San Mauro Pascoli

Capitale: € 63.984,00

Gravante sui beni: C.F.

- Fg. 19, p.lla 558, sub. 17, A/10
- Fg. 19, p.lla 558, sub. 26, C/2
- Fg. 19, p.lla 564 , C/1
- Fg. 19, p.lla 558, sub. 47, A/10;

Gravante anche sui beni: C.F.

- Fg. 83, p.lla 1008, sub. 28, D/8. *(erroneamente identificata nel comune di Santarcangelo mentre contrariamente è a Rimini)*
- Fg. 17, p.lla 193, sub. 3, A/2
- Fg. 17, p.lla 193, sub. 5, A/2
- Fg. 17, p.lla 193, sub. 7, C/6
- Fg. 17, p.lla 193, sub. 9, C/6
- Fg. 17, p.lla 915, sub. 4, A/2
- Fg. 17, p.lla 915, sub. 6, C/6
- Fg. 17, p.lla 897, E.U.,
- Fg. 17, p.lla 902, C/6,
- Fg. 17, p.lla 903, E.U.,
- Fg. 12, p.lla 472, sub. 9, A/10
- Fg. 12, p.lla 472, sub. 10, D/7
- Fg. 12, p.lla 472, sub. 11, D/7
- Fg. 12, p.lla 472, sub. 12, C/2

Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo approssimativo di €859,00 di cui €459,00 per diritti e imposte €400,00 per onorari (oltre ad IVA ed oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005 min.168,00	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€1.680.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€. 66.000,00	330,00	€ 94,00	€ 424,00
Totale				€ 459,00
Onorari	formalità n.2		€ 200,00	€ 400,00
Totale Generale				€ 859,00

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

NORMATIVA URBANISTICA

Il piano terra ha una destinazione commerciale.

RUE Comune di Santarcangelo di Romagna

Zona AUC1 Art.19-20 , Ambiti Urbani Consolidati saturi del Capoluogo

Usi ammessi: principalmente a1, a2, b4, b5, b8, b11, b11, b13.

SPESE CONDOMINIALI

Dai tabulati ricevuti il 27 maggio 2015 dall'amministratore (Fabio Battistini di Santarcangelo di Romagna) risulta quanto segue:

Spese condominiali arretrate a saldo fino al 28.02.2015: €. 1.441,96,

Spese a preventivo per l'anno 2015/2016: €. 1.489,97,

Trattandosi di tre lotti la quota spettante al Lotto 1 si stima essere per consuntivo e preventivo di circa €. **1.315,46**,

Sarà cura della Procedura regolarizzare il saldo nel periodo di competenza.

Sarà cura dell'aggiudicatario verificare presso l'amministratore del condominio, i corretti importi aggiornati, nei termini di legge.

PRECEDENTI EDILIZI

- Concessione Edilizia n. 22 del 24.04.1986, prot. 934;
- Variante n. 154/87 del 11.09.1987, prot. 10.622;
- Variante n. 4/88 del 08.03.1988, prot. 399;
- Autorizzazione di Abitabilità del 25.07.1988, prot. 9224;

ALL.2

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non è conforme all'ultimo progetto depositato, risulta:

- 1) presenza della struttura del soppalco nella ex chiesetta, non sanabile da smontare; con pratica edilizia tipo CIL in Sanatoria, il cui costo, comprese le spese tecniche e edili, si stima di circa €. **8.500,00**, che verranno poste in detrazione al valore di stima. Sarà cura dell'aggiudicatario verificare le modalità e i costi dettagliati presso gli uffici competenti.
- 2) presenza di una apertura che comunica con la P.lla 558 sub. 17, per la regolarizzazione e la chiusura sarà necessaria una pratica tipo CIL in Sanatoria, il cui costo previsto, comprese le spese edili e tecniche è di circa €. **1.500,00**, che verranno poste in detrazione al valore dell'immobile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

- Porzione di complesso direzionale/commerciale/residenziale ubicato a Santarcangelo di Romagna (RN) - via Dante di Nanni n.16

Trattasi di un ufficio al piano terra nella ex chiesa sconsacrata del convento e di un locale al piano interrato. Il bene, originariamente costituito da più unità immobiliari su diversi livelli, può essere diviso in tre lotti separati, divisione a cui si potrà addivenire solo dopo dei lavori edilizi di separazione e verifica degli impianti. Lo stimatore ha preferito dividere la proprietà dalla sua consistenza trattandosi di locali per qualità, posizione e versatilità, facilmente divisibili. Ciò non toglie che possa essere utilizzato da un unico soggetto o diversi proprietari con la condivisione di alcuni locali quali l'ingresso, la reception e il piano interrato.

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Criterio di stima

Sintetico comparativo, secondo il parametro più valido ossia il valore al mq. dell'area; tenuto altresì conto della destinazione, della particolarità di pregio dei locali idonei ad essere utilizzati sia come uffici, sale di rappresentanza, ed altro.

Fonti d'informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI del II semestre 2014, Agenzie immobiliari locali e conoscenza diretta dello stimatore.

L'OMI riporta per il secondo semestre del 2014 valori per uffici da €2.000,00 a €2.900,00; per le attività commerciali da €4.200,00 a €9.000,00.

ALL.3

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto, viste le dimensioni del fabbricato, ritiene congruo stimare il bene per **€. 4.000,00/mq.**

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Ufficio/commerciale p.terra, p.la 564; deposito p. interrato p.la 558 sub.26	108,90 mq	4.000,00 €/mq	€. 435.600,00	1/1	€. 435.600,00
					€. 435.600,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 87.120,00

Regolarizzazione urbanistica: smontaggio della struttura del soppalco, chiusura aperture, comprensivo delle spese tecniche ed edili;
Opere di divisione: spese per la divisione degli impianti

€. 10.000,00

€. 1.500,00

Prezzo base d'asta del lotto:

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

€. 336.980,00

in cifra tonda

€. 337.000,00

* * * * *

* * * * *

LOTTO 2

Descrizione:

c) ufficio p.lla 558 sub. 17, ufficio al piano primo gode anche di un accesso indipendente dal vano scala condominiale al n. 16/c, si affaccia sulla via D. di Nanni,

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della stima, appartiene a:

- SANTARCANGELO COSTRUZIONI SCARL (Proprietà 1/1)
Partita IVA: 00194710406
via Dante di Nanni n. 16c e 16g
Santarcangelo di Romagna (RN)

CONFINI

A nord confina con la via Dante di Nanni, a est con la p.lla 564, a ovest e a sud con porzioni della p.lla 558.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio piano primo p.lla 558 sub.17 lato strada	0,00 mq	77,40 mq	1,00	77,40 mq	290,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				77,40 mq		
Superficie commerciale complessiva:				77,40 mq		

I beni sono divisibili salvo la realizzazione di opere di muratura e impiantistiche da verificarsi.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
19	558	17		A/10	1	3 vani		€. 875,39	1
Proprietà: Santarcangelo Costruzioni Società Cooperativa a Responsabilità Limitata 1000/1000;									

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi, attualmente il bene è comunicante con la p.lla 564 (locale ex chiesetta) e la p.lla 558 sub. 47 (ufficio sul dietro). Dopo la chiusura delle porte di comunicazione con gli altri beni dovrà essere aggiornata la pratica catastale, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Caratteristiche costruttive prevalenti

Fondazioni: non verificabili

Str. verticali: muratura portante a due/tre teste

Solai: misti e in laterocemento

Pavimentazione interna: uffici ceramica bicolore, marmo rosso nelle scale condominiali e corridoi; servizi in ceramica;

Infissi esterni ed interni: esterni in alluminio con vetro camera; porte in legno tamburato impiallacciate in noce nazionale e vetro sabbiato, laccate quelle dei servizi,

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, riscaldamento con termosifoni negli uffici, aria condizionata con split a parete e macchine sull'esterno;

Rivestimenti: pareti dei bagni, ceramica;

Scala condominiale: in muratura, gradini in marmo rosso verona;

Impianto di aspirazione centralizzata: macchina posizionata al piano interrato del Lotto 1;

Portoncino d'ingresso: uffici, tipo blindato pannellato in legno a doghe;

I certificati di conformità degli impianti: sono allegati alla domanda di agibilità.

Alcuni impianti sono in comune con gli altri sub. quindi per la divisione vengono preventivati costi per €. 1.500,00 circa che verranno posti in detrazione al valore dell'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta in possesso della Società, accessibile anche dalla ex cappella p.lla 564. I locali attualmente risultano non utilizzati, benché siano ancora presenti arredi e parte della documentazione della Società Santarcangelo Costruzioni SCARL.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1988	Benedettini Giorgio in qualità di Pres. del Consiglio di Amm. della Soc. Coop. Edile San Mauro Socc. Coop. ARL, acquista da: Francesconi Renzo, Pres. del Consiglio di Amm. della Soc. "EDILCENTRO S.R.L." l'immobile distinto al fg.19, p.lla 558, sub. 17, ufficio al piano primo; sub. 26, deposito al piano sottostrada; (oltre al sub. 39, garage al p. terra non oggetto di stima); P.lla 564, (ex cappella).	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Alberto Ricci	28/12/1988	176.844	22.160
		Registrato			
		Presso	Data	N.	
Rimini	17/01/1989	385			

FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Rimini aggiornate al 24/09/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia a mutuo fondiario
Iscritto a Rimini il 14/07/2009
Reg. gen. 12225 - **Reg. part. 2567**
Quota: intero
Importo: € 1.680.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Ravenna SPA
Capitale: € 840.000,00
Rogante: Notaio Di Mauro Stefania
Data: 26/06/2009
N° repertorio: 43892
N° raccolta: 7818
Gravante sui beni: Fg. 19, p.lla 564; p.lla 558 sub. 17, sub. 26, sub. 47.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Forlì, del 26.03.2014, rep. 974.
Reg. gen. 9193 - **Reg. part. 1445**
Importo: € 66.000,00
A favore di Consorzio Artigiani Idraulici Idroteam di San Mauro Pascoli
Capitale: € 63.984,00
Gravante sui beni: C.F.
 - Fg. 19, p.lla 558, sub. 17, A/10
 - Fg. 19, p.lla 558, sub. 26, C/2
 - Fg. 19, p.lla 564 , C/1
 - Fg. 19, p.lla 558, sub. 47, A/10;

Gravante anche sui beni: C.F.

- Fg. 83, p.lla 1008, sub. 28, D/8. (*erroneamente identificata nel comune di Santarcangelo mentre contrariamente è a Rimini*)
 - Fg. 17, p.lla 193, sub. 3, A/2
 - Fg. 17, p.lla 193, sub. 5, A/2
 - Fg. 17, p.lla 193, sub. 7, C/6
 - Fg. 17, p.lla 193, sub. 9, C/6
 - Fg. 17, p.lla 915, sub. 4, A/2
 - Fg. 17, p.lla 915, sub. 6, C/6
 - Fg. 17, p.lla 897, E.U.,
 - Fg. 17, p.lla 902, C/6,
 - Fg. 17, p.lla 903, E.U.,
 - Fg. 12, p.lla 472, sub. 9, A/10
 - Fg. 12, p.lla 472, sub. 10, D/7
 - Fg. 12, p.lla 472, sub. 11, D/7
 - Fg. 12, p.lla 472, sub. 12, C/2

Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo approssimativo di €.459,00 di cui €.424,00 per diritti e imposte €.400,00 per onorari (oltre ad IVA ed oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005 min.168,00	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€.1.680.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€. 66.000,00	€. 330,00	€ 94,00	€ 424 ,00
Totale				€ 459 ,00
Onorari	formalità n.2		€ 200,00	€ 400 ,00
Totale Generale				€ 859,00

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

NORMATIVA URBANISTICA

Il piano primo ha destinazione direzionale e residenziale, attualmente è classato come A10 (uffici e studi privati)

RUE Comune di Santarcangelo di Romagna
Zona AUC1 Art.19-20 , Ambiti Urbani Consolidati saturi del Capoluogo
Usi ammessi: principalmente a1, a2, b4, b5, b8, b11, b11, b13.

SPESE CONDOMINIALI

Dai tabulati ricevuti il 27 maggio 2015 dall'amministratore (Fabio Battistini di Santarcangelo di Romagna) risulta quanto segue:

Spese condominiali arretrate a saldo fino al 28.02.2015: €. 1.441,96.
Spese a preventivo per l'anno 2015/2016 €. 1.489,97.

Trattandosi di tre lotti la quota spettante al Lotto 2 si stima essere per consuntivo e preventivo di circa **€. 810,00.**

Sarà cura della Procedura regolarizzare il saldo nel periodo di competenza.

Sarà cura dell'aggiudicatario verificare presso l'amministratore del condominio, i corretti importi aggiornati, nei termini di legge.

PRECEDENTI EDILIZI

- Concessione Edilizia n. 22 del 24.04.1986
- Variante n. 154/87 del 11.09.1987
- Variante n. 4/88 del 08.03.1988
- Autorizzazione di Abitabilità prot. 9224 del 25.07.1988
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5 del 16.01.2002 (piano interrato)

ALL.2

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non è conforme all'ultimo progetto depositato, per la presenza di una apertura che comunica coi sub. 47 e la p.lla 564, per la sua regolarizzazione, con la chiusura delle aperture comunicanti, sarà necessario il deposito di una pratica edilizia tipo C.I.L. in Sanatoria, il cui costo previsto è di circa **€. 3.500,00** comprese le spese tecniche, catastali e di muratura, tale importo verrà posto in detrazione al valore dell'immobile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

- Porzione di complesso direzionale/commerciale/residenziale ubicato a Santarcangelo di Romagna (RN) - via Dante di Nanni n.16
- Trattasi di un ufficio al piano primo attualmente collegato ad altre unità immobiliari, lo stimatore per favorirne la sua vendita opta per la divisione in tre lotti separati, divisione a cui si potrà addivenire solo dopo dei lavori edilizi di separazione e verifica degli impianti.

Nonostante la scelta di dividere i beni permane la possibilità dell'utilizzo dei tre lotti come un unico locale, che possa essere utilizzato da soggetti diversi con condivisione di alcuni locali quali l'ingresso/reception e il piano interrato/deposito.

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Criterio di stima

Sintetico comparativo, secondo il parametro più valido ossia il valore al mq. dell'immobile; tenuto altresì conto della destinazione, della particolarità di pregio dei locali idonei ad essere utilizzati sia come uffici che come sale di rappresentanza, oltre che all'eventuale cambio di destinazione come appartamento, (da verificarsi presso l'ufficio tecnico comunale).

Fonti d'informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI del II semestre 2014, Agenzie immobiliari locali e conoscenza diretta dello stimatore.

L'OMI riporta per il secondo semestre del 2014 valori per uffici da €2.000,00 a €2.900,00;

ALL.3

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto, viste le dimensioni e la qualità del fabbricato, ritiene congruo stimare il bene per **€2.400,00/mq.**

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Ufficio p. primo p.la 558 sub.17	77,40 mq	2.400,00 €/mq	€ 185.760,00	1/1	€ 185.760,00
					€ 185.760,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 37.152,00

Regolarizzazione urbanistica: chiusura aperture, comprensivo delle spese tecniche ed edili; € 3.500,00

Opere di divisione: spese per la divisione degli impianti € 1.500,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €143.608,00

in cifra tonda **€ 143.500,00**

LOTTO 3

Descrizione:

c) uffici p.lla 558 sub. 47, ufficio al piano primo gode anche di un accesso indipendente dal vano scala condominiale al n. 16/c, si affaccia sulla corte interna del fabbricato;

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della stima, appartiene a:

- SANTARCANGELO COSTRUZIONI SCARL (Proprietà 1/1)
Partita IVA: 00194710406
via Dante di Nanni n. 16c e 16 g
Santarcangelo di Romagna (RN)

CONFINI

A nord confina con il sub 17, oltre alle parti comuni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio piano primo p.lla 558 sub. 47 lato corte interna	0,00 mq	53,90 mq	1,00	53,90 mq	2,90 m	primo
Totale superficie convenzionale:				53,90 mq		
Superficie commerciale complessiva:				53,90 mq		

I beni sono divisibili salvo la realizzazione di opere di muratura e impiantistiche da verificarsi.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
19	558	47		A/10	2	3 vani		€ 1.022,58	1
Variazione della destinazione del 21.04.2006 n.3740.I/2006 in atti dal 21.04.2006 (prot. n. RN0035410) abitazione-ufficio									
Proprietà: Santarcangelo Costruzioni Società Cooperativa a Responsabilità Limitata 1000/1000;									

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi, l'ufficio attualmente è comunicante con la p.lla 558 sub. 17 (ufficio sul fronte). Dopo la chiusura della porta di comunicazione con il sub. 17 dovrà essere aggiornata la pratica catastale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non verificabili

Str. verticali: muratura portante a due/tre teste

Solai: in laterocemento

Pavimentazione interna: uffici ceramica bicolore, marmo rosso nelle scale condominiali e corridoi; servizi in ceramica;

Infissi esterni ed interni: esterni in alluminio con vetro camera; porte in legno tamburato impiallacciate in noce nazionale e vetro sabbiato, laccate quelle dei servizi,

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, riscaldamento con termosifoni negli uffici ; aria condizionata con split a parete e macchine sull'esterno;

Rivestimenti: pareti dei bagni, ceramica;

Scala condominiale: in muratura, gradini in marmo rosso verona;

Impianto di aspirazione centralizzata: macchina posizionata al piano interrato;

Portoncino d'ingresso: uffici, tipo blindato pannellato in legno a doghe;

I certificati di conformità degli impianti: sono allegati alla domanda di agibilità.

Alcuni impianti sono in comune con gli altri sub. quindi per la divisione vengono preventivati costi per €. 1.500,00 circa che verranno posti in detrazione al valore dell'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta in possesso della Società. I locali attualmente risultano non utilizzati, benché siano ancora presenti arredi e parte della documentazione della Società Santarcangelo Costruzioni SCARL.

PROVENIENZA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/2009	La Soc. Santarcangelo Costruzioni Soc. Coop. A.R.L. acquista dai coniugi Benedettini Giorgio e Benedettini Margherita l'immobile distinto al fg.19, p.lla 558, sub. 47, ufficio al piano primo.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Stefania Di Mauro	26/06/2009	43.890	7.817
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RRII di Rimini	14.07.2009	12224	7353
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ag. Delle Entrate di Rimini	13/07/2009	4490 serie 11	

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Rimini aggiornate al 24/09/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Che verranno cancellate a cura della procedura e a spese dell' acquirente

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia a mutuo fondiario
Iscritto a Rimini il 14/07/2009
Reg. gen. 12225 - **Reg. part. 2567**
Quota: intero
Importo: € 1.680.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Ravenna SPA
Capitale: € 840.000,00
Rogante: Notaio Di Mauro Stefania
Data: 26/06/2009
N° repertorio: 43892
N° raccolta: 7818
Gravante sui beni: Fg. 19, p.lla 564; p.lla 558 sub. 17, sub. 26, sub. 47.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Forlì, del 26.03.2014, rep. 974.
Reg. gen. 9193 - **Reg. part. 1445**
Importo: € 66.000,00
A favore di Consorzio Artigiani Idraulici Idroteam di San Mauro Pascoli
Capitale: € 63.984,00
Gravante sui beni: C.F.
 - Fg. 19, p.lla 558, sub. 17, A/10
 - Fg. 19, p.lla 558, sub. 26, C/2
 - Fg. 19, p.lla 564 , C/1
 - Fg. 19, p.lla 558, sub. 47, A/10;

Gravante anche sui beni

- Fg. 83, p.lla 1008, sub. 28, D/8. (*erroneamente identificata nel comune di Santarcangelo mentre è a Rimini*)
 - Fg. 17, p.lla 193, sub. 3, A/2
 - Fg. 17, p.lla 193, sub. 5, A/2
 - Fg. 17, p.lla 193, sub. 7, C/6
 - Fg. 17, p.lla 193, sub. 9, C/6
 - Fg. 17, p.lla 915, sub. 4, A/2
 - Fg. 17, p.lla 915, sub. 6, C/6
 - Fg. 17, p.lla 897, E.U.,
 - Fg. 17, p.lla 902, C/6,
 - Fg. 17, p.lla 903, E.U.,
 - Fg. 12, p.lla 472, sub. 9, A/10
 - Fg. 12, p.lla 472, sub. 10, D/7
 - Fg. 12, p.lla 472, sub. 11, D/7
 - Fg. 12, p.lla 472, sub. 12, C/2

Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo approssimativo di €.859,00 di cui €. 459,00 per diritti e imposte €.400,00 per onorari (oltre ad IVA ed oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005 min.168,00	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 1.680.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 66.000,00	€ 330,00	€ 94,00	€ 424,00
Totale				€ 459,00
Onorari	formalità n.		€ 200,00	€ 400,00
Totale Generale				€ 859,00

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

NORMATIVA URBANISTICA

Il piano primo ha destinazione direzionale e residenziale, attualmente è classato come A10 (uffici e studi privati)

RUE Comune di Santarcangelo di Romagna
Zona AUC1 Art.19-20 , Ambiti Urbani Consolidati saturi del Capoluogo
Usi ammessi: principalmente a1, a2, b4, b5, b8, b11, b11, b13.

SPESE CONDOMINIALI

Dai tabulati ricevuti il 27 maggio 2015 dall'amministratore (Fabio Battistini di Santarcangelo di Romagna) risulta quanto segue:

Spese condominiali arretrate a saldo fino al 28.02.2015: €. 1.441,96,

Spese a preventivo per l'anno 2015/2016 €. 1.489,97,

Trattandosi di tre lotti la quota spettante al Lotto 3 si stima essere per consuntivo e preventivo di circa **€. 810,00.**

Sarà cura della Procedura regolarizzare il saldo nel periodo di competenza.

Sarà cura dell'aggiudicatario verificare presso l'amministratore del condominio, i corretti importi aggiornati, nei termini di legge.

PRECEDENTI EDILIZI

- Concessione Edilizia n. 22 del 24.04.1986
- Variante n. 154/87 del 11.09.1987
- Variante n. 4/88 del 08.03.1988
- Autorizzazione di Abitabilità prot. 9224 del 25.07.1988

ALL.2

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non è conforme all'ultimo progetto depositato. Per la presenza di una apertura che comunica con il sub. 17. Per la sua regolarizzazione, con la chiusura della porta comunicante, sarà necessario il deposito di una pratica edilizia tipo C.I.L. in Sanatoria, il cui costo previsto è di circa **€. 2.000,00** comprese le spese tecniche, catastali e di muratura, verrà posto in detrazione al valore dell'immobile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

- Porzione di complesso direzionale ubicato a Santarcangelo di Romagna (RN) - via Dante di Nanni n.16

Trattasi di un ufficio al piano primo attualmente collegato ad un'altra unità immobiliare, lo stimatore per favorirne la sua vendita opta per la divisione in più lotti separati, divisione a cui si potrà addivenire solo dopo dei lavori edilizi di chiusura e verifica degli impianti.

Lo stimatore ha preferito separare i beni ma è ipotizzabile l'utilizzo dei tre lotti come un unico locale che possa essere utilizzato da soggetti diversi con condivisione di alcuni locali quali l'ingresso recep-

tion e il piano interrato/deposito.

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Criterio di stima

Sintetico comparativo, secondo il parametro più valido ossia il valore al mq. dell'immobile; tenuto altresì conto della destinazione, della particolarità di pregio dei locali idonei ad essere utilizzati sia come uffici che come sale di rappresentanza, oltre che al cambio di destinazione come appartamento(da verificarsi presso l'ufficio tecnico comunale).

Fonti d'informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI del II semestre 2014, Agenzie immobiliari locali e conoscenza diretta dello stimatore.

L'OMI riporta per il secondo semestre del 2014 valori per uffici da €2.000,00 a €2.900,00; per civili abitazioni da €2.100,00 a €3.000,00.

ALL.3

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto, viste le dimensioni e la qualità del fabbricato, ritiene congruo stimare il bene per **€2.400,00/mq.**;

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Ufficio/residenziale p. primo	53,90 mq	2.400,00 €/mq	€ 129.360,00	1/1	€ 129.360,00
p.la 558 sub.47					€ 129.360,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 25.872,00

Regolarizzazione urbanistica: chiusura aperture, comprensivo delle spese tecniche ed edili; € 2.000,00

Opere di divisione: spese per la divisione degli impianti € 1.500,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €99.980,00

in cifra tonda **€ 99.500,00**

* * * * *

LOTTO 4

- COMPLESSO UBICATO A RIMINI (RN) - VIA NUOVA CIRCONVALAZIONE N. 27.

DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione di fabbricato all'interno del centro "Galleria Covignano" sito a Rimini in via Nuova Circonvalazione n.27, in prossimità della via Covignano. Il centro è sede di altre attività commerciali, così come nelle vicinanze si trovano altri immobili a questo destinati. E' composto di tre piani: piano sottostrada con depositi, piano terra con attività commerciali e piano primo ad uso direzionale/commerciale. Il bene oggetto di stima si trova al piano sottostrada con una superficie di circa mq. 1000 oltre ad un'area esterna ad uso esclusivo di circa mq. 150 utilizzata come parcheggio. Tutto il piano interrato è occupato dallo stesso inquilino e i locali al sub. 28 e sub. 20 sono in effetti separati solo da una mezza parete, così come si evince dalle planimetrie catastali.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della stima, appartiene a:

- SANTARCANGELO COSTRUZIONI SCARL (Proprietà 1/1)
Partita IVA: 00194710406
via Dante di Nanni n. 16c e 16 g
Santarcangelo di Romagna (RN)

CONFINI

L'immobile confina con il sub. 20 e il sub 2 (BCNC comune ai sub 20, 28 e 11), oltre alle parti comuni, salvo diversi e come in fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	0,00 mq	1.045,24 mq	1,00	1045,24 mq	3,50 m	S1
Area esterna, rampa, scivolo e corte, comune ai sub. 20, 28 .						S1
Totale superficie convenzionale:				1.045,24 mq		
Superficie commerciale complessiva:				1.045,24 mq		

NOTE:

La porzione dell'area scoperta (sub. 2, B.N.C.C.), prospiciente l'ingresso del capannone, indicata come "ZONA C" nella planimetria allegata al regolamento di condominio, viene indicata, nel recente **nuovo quadro dimostrativo**, dell'Ing. P. Sammarini, prot. RN 0065449, del 17.07.2013, nell'elenco dei subalterni, come BCNC (rampa-scivolo e corte) ai Sub. 20 e 28; ossia alle due porzioni di fabbricato presenti al piano sottostrada che ivi si affacciano.

Con questa nuova assegnazione non risulta più il sub. 21 (già sub.11), a cui era assegnata la porzione del Sub. 2 (Zona C) in condivisione con il sub. 28 (già sub. 19), così come rappresentata nella planimetria (Allegato B) allegata al Regolamento di Condominio.

Nel **Regolamento di Condominio**, al punto 5, risulta infatti che: *".. la zona (C) è a totale disposizione dei sub. 11 e 19 (vedi allegata planimetria) (Allegato B)."*

Tale regolamento risultava altresì allegato, sotto la lettera (C), all'atto del notaio Alberto Ricci di Rimini, del 12.10.1995, rep. 190.673/25.585, Reg. a Rimini il 02.11.1995 al n. 3130, trascritto il 03.11.1995 **art. 6250**.

Il 02.11.1996 viene fatta una **variazione catastale**, dal tecnico, geom. Otello Saragoni di Santarcangelo di Romagna, dove viene soppresso il sub. 11, viene modificata la posizione della centrale termica presente al piano interrato e quindi indica il sub. 2 BCNC ai sub. 20 - 22.

Il regolamento è stato poi modificato dallo stesso notaio A. Ricci il 13.01.1997, rep. 192.700, reg. a Rimini il 21.01.1997, n. 528, trascritto 11.02.1997, **art. 1006**, modifica che non ha interessato l'assegnazione delle aree di interesse ed ha confermato che, (all'art. 10, le **Spese condominiali**, tabella "A" Spese Generali), le spese imputabili per il mantenimento del sub. 2, saranno ripartite tra i proprietari dei sub. 11, 18, 19.

Viene quindi riconfermato l'uso anche da parte del sub. 11 (divenuto sub. 21) dell'area distinta al sub. 2; diversamente non si comprenderebbe la sopra descritta suddivisione delle spese di mantenimento del sub. 2, anche a carico del sub. 11.

L'atto di **compravendita** del sub. 20, (locale deposito al piano interrato adiacente al sub. 28 oggetto della perizia di stima, dove la Soc. Centro Commerciale Mostre SRL vende a ROCCHI Costante SPA, il sub. 20, già sub. 8 e sub 18), del notaio A. Ricci del 13.01.1997, rep. 192.702, reg. a Rimini il 27.01.1997 n. 397, trascritto a Rimini il 18.01.1997, **art. 572**; conferma quanto segue: in merito all'uso del sub. 2, BCNC ai sub. 11, sub. 20 (già 18), sub. 22 (già 19) *(salvo anche per detto mappale le prescrizioni circa l'uso risultanti dal regolamento di condominio)*.

L'atto di **compravendita** del sub. 21, (locale adibito ad attività commerciale) del notaio A. Ricci del 07.02.1997, rep. 192.820, trascritto a Rimini il 19.02.1997, **art. 1181**; conferma quanto segue: in

merito all'uso del sub. 2, BCNC ai sub. 20, sub. 22 (già 11, 18 e 19) (salvo anche per detto mappale le prescrizioni circa l'uso risultanti dal regolamento di condominio).

Nell'atto di compravendita del notaio Tomaso Bosi di Rimini, del 11.06.1998, Rep. 40.324, fasc. 4.336, art. 4789, (dove la Soc. Centro Commerciale Mostre SRL vende alla Soc. Coop. Edile San Mauro SRL, i beni distinti al C.F. Fg. 83, P.lla 1.008, Sub. 10 e Sub. 22); all'Art.2 dell'atto risulta " L'area di accesso automezzi, ..sub.2, sono beni non censibili comuni ai sub.11, sub. 20 (già 18), et sub. 22 (già 19).."; sempre nella stessa pagina dell'atto si afferma che: "Con riferimento alla planimetria allegato B al regolamento di condominio, in merito alla utilizzazione della corte sub. 2 comune ai sub 20 e 22 (già 11, 18 et 19), si stabilisce che la parte (A) deve considerarsi zona transito e scarico merci pertanto a totale disposizione dei sub. 20 e 22 (già n.11, 18 et 19), mentre la restante superficie può essere utilizzata a parcheggio e deposito temporaneo merci, o meglio la zona (B) è a totale disposizione dei sub. 20 (già n. 18), mentre la zona (C) è a totale disposizione del sub. 22 (già n.11 et 19) (salvo anche per detto mappale le prescrizioni circa l'uso risultanti dal regolamento di condominio)."

Nell'atto di compravendita del notaio Stefania Di Mauro, del 23.04.2001, Rep. 22.226, in merito alla compravendita del sub. 13, (non oggetto di stima) all'art. 3 si afferma: " L'area di accesso automezzi, scivoli e piazzale di manovra per accedere al piano sottostrada, individuati nell'elaborato planimetrico col mappale n. 1008 sub. 2, sono beni non censibili comuni ai sub. 11, sub. 18 et sub. 19. (salvo anche per detto mappale le prescrizioni circa l'uso risultanti dal regolamento di condominio)." Nell'atto si richiamano gli atti precedenti del notaio A. Ricci, R.P. 6520, R.P. 1006.

Riepilogo

1995- Regolamento di Condominio: (Zona C) è a totale disposizione dei sub. 11 e sub 19;

1996- Variazione catastale: sub. 2 , BCNC ai sub 20 - 22;

1997- Variazione al Regolamento di Condominio: Art. 10, spese imputabili ai sub. 2, 3 e 4, saranno ripartite: sub. 2 tra i proprietari dei sub. 11, sub 18, sub 19;

1998- Atto notaio T. Bosi: sub. 2, BCNC ai sub. 11 - 20 - 22; Regolamento di Condominio, sub. 2 (zona C) totale disposizione del sub. 22;

2001- Atto notaio S. Di Mauro: Regolamento di Condominio, sub. 2 (zona C) totale disposizione dei sub. 11- 19.

Si ritiene pertanto che oggi vada corretto il regolamento di condominio.

Sarà cura dell'aggiudicatario verificare quanto sopra con l'amministratore del condominio, Geom. Gianluca Temeroli di Rimini.

Per quanto riguarda gli elementi in possesso del sottoscritto si può ritenere che l'area indicata come "ZONA C" nel Regolamento di Condominio, possa essere a totale disposizione del sub. 28 (porzione oggetto di stima).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
83	1008	28	3	D/8				€ 8.040,00	S1
		2		B.C.N.C. ai					

				sub. 20 e 28					
Proprietà: Santarcangelo Costruzioni Società Cooperativa a Responsabilità Limitata 1000/1000;									
Variazione nel classamento del 24.06.2014, n. 30759.1/2014 prot. n.RN0066470.									
Il sub. 2 è area comune al sub. 20, destinata a parcheggio privato, vedasi quanto affermato nel capitolo precedente.									

Corrispondenza catastale

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi. Salvo quanto relazionato nelle note al cap. Consistenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non verificabili

Altezza interna utile: m. 3,50

Str. verticali: in c.a. e tamponamenti in pannelli prefabbricati,

Solai: con travi tipo REP e solaio tipo Bausta,

Pavimentazione interna: cemento industriale,

Infissi esterni ed interni: esterni in alluminio con vetro camera, porte dei servizi in legno tamburato, portone d'ingresso merci: in pannelli di metallo, tipologia: a battente sovrapponibili; il portone risulta in cattivo stato a causa degli urti accidentali e del tentativo di una effrazione;

porte di accesso al vano ricarica muletti: le porte sono in cattivo stato ed essendo a protezione del locale "ricarica" devono essere del tipo tagliafuoco e funzionanti;

vetrate perimetrali: in alluminio;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: a vista; riscaldamento: non funzionante; l'impianto di riscaldamento e raffrescamento è funzionante nel capannone adiacente, in uso alla stesso inquilino, ma di altra proprietà;

Rivestimenti: pareti dei bagni, ceramica;

Posto auto: posti scoperti su area in uso esclusivo;

Da quanto dichiarato dall' occupante, risulta a norma con la normativa antincendio. Dal sopralluogo è emersa una via di fuga laterale, tramite una porta munita di maniglione antipánico, che permette l'accesso allo scannafosso perimetrale, all'interno del quale vi è una scala in metallo che porta al piano terra, la grata di metallo a protezione deve essere azionata da un motore elettrico, l'interruttore è all'interno del capannone in prossimità della porta. Sarà cura dell'aggiudicatario verificare il corretto funzionamento dei meccanismi predisposti;

Sulle pareti perimetrali, in prossimità delle aperture, si notano segni di infiltrazioni provenienti dal vano scannafosso, o meglio dalla pavimentazione soprastante;

I certificati di conformità degli impianti: sono allegati alla pratica di agibilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da CAMBIELLI S.P.A. , con sede in legale in Milano, via Durini 14, C.F./P.IVA 00721560159, Contratto di Locazione del 15.10.2009, durata sei anni, dal 01.11.2009 al 31.10.2015, rinnovabile di sei anni in sei anni; canone annuale stabilito da contratto di €. 44.453,00, attualmente a seguito degli aggiornamenti €. 47.280,76 oltre IVA, registrato all'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena, sede di Cesena, il 10.11.2009, n. 3904, mod. 3.

NOTE: nel contratto di locazione viene indicata l'unità sub. 22, mentre attualmente risulta il sub. 28 a seguito della variazione catastale del 17.07.2013, Prot. RN0065449, il sub. 22 è stato soppresso.

PROVENIENZA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11.06.1998	Cooperativa Edile San Mauro SRL C.F. 00194710406, acquista da Centro Commerciale Mostre SRL, C.F. 01238020406	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tomaso Bosi di Rimini	11.06.1998	40324	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RRII di Rimini	07.07.1998		4789
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Rimini	19.06.1998	N. 1110 serie I-V			
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02.12.1998	Santarcangelo Costruzioni Società Cooperativa a Responsabilità Limitata C.F. 01238020406	Atto di Mutamento Denominazione o Rag. Soc			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Franciosi di Rimini	02.12.1998	110891	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RRII di Rimini	03.03.1999	2262	1451
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Rimini	19.06.1998	1110			

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Rimini aggiornate al 29/01/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo Fondiario
 Iscritto a Rimini il 03/05/2011
 Reg. gen. 6464 - **Reg. part. 1499**
 Quota: intero
 Importo: € 1.440.000,00
 A favore di banca Popolare dell'Emilia Romagna Società Cooperativa
 Capitale: € 800.000,00
 Rogante: Notaio Di Mauro Stefania
 Data: 27/04/2011
 N° repertorio:46131

N° raccolta: 9148

Note: gravante sul bene distinto al Fg 83, p.lla 1008, sub. 22, attualmente sub. 28 .

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Forlì, del 26.03.2014, rep. 974.
Reg. gen. 9193 - **Reg. part. 1445**
Importo: € 66.000,00
A favore di Consorzio Artigiani Idraulici Idroteam di San Mauro Pascoli
Capitale: € 63.984,00
Gravante sui beni: C.F.
Fg. 83, p.lla 1008, sub. 28, D/8. (erroneamente identificata nel comune di Santarcangelo mentre si tratta di immobile sito a Rimini)

Gravante anche sui beni

Fg. 19, p.lla 558, sub. 17, A/10

Fg. 19, p.lla 558, sub. 26, C/2

Fg. 19, p.lla 564 , C/1

Fg. 19, p.lla 558, sub. 47, A/10;

Fg. 17, p.lla 193, sub. 3, A/2

Fg. 17, p.lla 193, sub. 5, A/2

Fg. 17, p.lla 193, sub. 7, C/6

Fg. 17, p.lla 193, sub. 9, C/6

Fg. 17, p.lla 915, sub. 4, A/2

Fg. 17, p.lla 915, sub. 6, C/6

Fg. 17, p.lla 897, E.U.,

Fg. 17, p.lla 902, C/6,

Fg. 17, p.lla 903, E.U.,

Fg. 12, p.lla 472, sub. 9, A/10

Fg. 12, p.lla 472, sub. 10, D/7

Fg. 12, p.lla 472, sub. 11, D/7

Fg. 12, p.lla 472, sub. 12, C/2

Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo approssimativo di €.859,00 di cui €.459,00 per diritti e imposte €. 400,00 per onorari (oltre ad IVA ed oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005 min.168,00	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€.1.440.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€. 66.000,00	€. 330,00	€ 94,00	€ 424,00
Totale				€ 459,00
Onorari	formalità n.2		€ 200,00	€ 400,00
Totale Generale				€. 859,00

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

NORMATIVA URBANISTICA

Il piano terra ha una destinazione commerciale, il piano primo destinazione direzionale e residenziale, il piano seminterrato destinazione per depositi.

RUE Comune di Rimini

Zona ASP1 Ambiti specializzati per attività prevalentemente produttive manifatturiere Art. 4.4.2

Usi ammessi: sono ammesse diverse destinazioni d'uso, anche con eventuale Progetto di Valorizzazione Commerciale.

Uf max= 0,6 mq/mq

PRECEDENTI EDILIZI

- Concessione Edilizia n. 391/90 del 26.09.1990;
- Concessione Edilizia n. 390/90 del 27.09.1990;
- Concessione Edilizia n. 101/91 del 05.02.1992;
- Concessione Edilizia n. 960/92 del 13.03.1993;
- D.I.A. art. 8 D.L. 310/95;
- Conformità edilizia/ agibilità con attestato di avvio procedimento del 26.10.1995;
- Concessione Edilizia n. 420/96 del 24.09.1996;
- Conformità edilizia ed agibilità del 23.12.1996.
- Dichiarazione di Inizio Attività del 19.01.2012, prot. 9116, per cambio di destinazione d'uso da autorimessa per il commercio al dettaglio, a deposito commerciale all'ingrosso con opere interne ed esterne
- Provvedimento di Certificazione di Conformità Urbanistica ed Edilizia, Prot 214244 del 11.11.2014.

ALL.2

SPESE CONDOMINIALI

Dai tabulati ricevuti il 27 maggio 2015 dall'amministratore (Gianluca Temeroli di Rimini) risulta quanto segue:

	residuo 2014	Preventivo 2015	Totale	1 rata 22.4.2015	2 rata
Santarcangelo	-7.067,58	2.094,40	9.161,98	8.115,00	1.050,00
Conduttore	3.279,25	1.333,20	4.612,45	3.950,00	665,00

Sarà cura della Procedura regolarizzare il saldo nel periodo di competenza.

Sarà cura dell'aggiudicatario verificare presso l'amministratore del condominio, i corretti importi aggiornati, nei termini di legge.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta conforme allo stato legittimato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

- Porzione di complesso direzionale/commerciale ubicato a Rimini (RN) - via Nuova Circonvallazione n. 27

Il valore commerciale dei beni oggetto di stima è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili.

In virtù dell'esistenza di un contratto di locazione per la durata di ulteriori anni 6, vista che non è stata data rinuncia, così come stabilito al punto 2 del Contratto di Locazione, visto il canone di locazione attuale di € 47.280,76 + IVA, l'immobile può essere appetibile anche come investimento. L'esistenza di un contratto di locazione in essere limita comunque la commerciabilità pertanto si ritiene di dover abbattere il valore di un ulteriore 10% dal valore di stima.

Criterio di stima

Sintetico comparativo, secondo il parametro più valido ossia il valore al mq. dell'area; tenuto altresì conto della destinazione, della posizione su via di grande traffico, la posizione al piano interrato e la mancanza di visibilità dalla strada.

Fonti d'informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI del II semestre 2014, Agenzie immobiliari locali e conoscenza diretta dello stimatore.

L'OMI riporta per il secondo semestre del 2014 valori per capannoni tipici da € 800,00 a € 1.200,00; mentre per la locazione valori da € 4,00 /mq. al mese a € 6,00/mq al mese.

ALL.3

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto, viste le dimensioni del fabbricato, ritiene congruo stimare il bene per **€ 500,00/mq.**

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Deposito p. sottostrada p.lla 1008 sub. 28	1.038,00 mq	500,00 €/mq	€ 519.000,00	1/1	€ 519.000,00
Area parcheggio p.lla 1008 sub. 2					
					€ 519.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 103.800,00

- Riduzione del 10% per presenza di un contratto di locazione della durata di ulteriori anni 6 dal 31.10.2015, l'esistenza di un contratto di locazione può ridurre l'interesse da parte di acquirenti che necessitano dell'immobile per attività propria, contrariamente può incentivare l'interesse di acquirenti per un investimento immobiliare. € 41.520,00

Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 373.680,00

in cifra tonda

€ 373.000,00

* * * * *

LOTTO 5

- APPARTAMENTO IN PALAZZINA RESIDENZIALE UBICATA A SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN) - VIA DELLE MAGNOLIE 13 (GIÀ VIA COSTA)

DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione di fabbricato adibito a civile abitazione con complessivi quattro appartamenti e quattro garage. L'unità oggetto di stima è un appartamento al piano primo e secondo/sottotetto, con garage al piano interrato. La zona è residenziale, oggetto di una recente urbanizzazione denominata "Via A. Costa" con la presenza di altre abitazioni. La palazzina confina con la via pubblica e terreni coltivati. L'appartamento si trova al piano primo della palazzina con ingresso condominiale dalla via Delle Magnolie, internamente con: soggiorno e angolo cottura, disimpegno, bagno, una camera e balconi; al piano sottotetto: tre locali, con lucernari e loggia; al piano interrato: a cui si accede dalla scala interna condominiale, un disimpegno, una cantina e un garage accessibile dalla rampa esterna; sul fronte, un posto auto di proprietà.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della stima, appartiene a:

- SANTARCANGELO COSTRUZIONI SCARL (Proprietà 1/1)
Partita IVA: 00194710406
via Dante di Nanni n. 16c e 16 g
Santarcangelo di Romagna (RN)

CONFINI

A nord confina con il sub. 3 e parti condominiali, salvo diversi e come in fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento		56,32 mq	1,00 mq	56,32 mq	2,70 m	S1- 1
Soffitta h>150		27,50 mq	0,70 mq	19,25 mq	> 1,50	S1
Soffitta h<1,50		37,98 mq	0,40 mq	15,19 mq	< 1,50	S1
Soggiorno/cucina	21,05 mq					terra
Disimpegno	2,52 mq					1
bagno	5,23 mq					terra
camera	14,58 mq					primo
Soffitta/sottotetto	47,27 mq					
balconi		24,26 mq	0,50	12,13 mq		1
Loggia p. 1 -2		8,45	0,60	5,07 mq		1-2
p. auto p.lla 902		12,50 mq	0,20	2,50 mq		Terra
Garage sub. 6		15,85 mq	0,50	7,92 mq		S1
Cantina	22,03 mq	27,72 mq	0,40	11,09 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				129,47 mq		
Superficie commerciale complessiva:				129,47 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
17	915	4		A/2	1	4,5 vani		€ 348,61	S1-12
17	915	6		C/6	2	14 mq		€ 34,71	S1
17	902				E.U.	12			
Proprietà: Santarcangelo Costruzioni Società Cooperativa a Responsabilità Limitata 1000/1000;									

Corrispondenza catastale

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

Attualmente risulta intestata alla Soc. "Santarcangelo Costruzioni SCRL" anche la p.lla 903, corrispondente ai posti auto privati ad uso pubblico sul fronte del fabbricato in oggetto.

Altre informazioni per l'acquirente:

SPESE CONDOMINIALI

Dai tabulati ricevuti il 27 maggio 2015 dall'amministratore (Fabio Battistini di Santarcangelo di Romagna) risulta quanto segue:

Spese condominiali arretrate a saldo fino al 31.07.2014: €.

Spese a bilancio preventivo per l'anno 2014/2015 €.

La quota spettante si stima essere per consuntivo e preventivo di circa €. **543,69**

Sarà cura della Procedura regolarizzare il saldo nel periodo di competenza.

Sarà cura dell'aggiudicatario verificare presso l'amministratore del condominio, i corretti importi aggiornati, nei termini di legge.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento non è completo, mancando: i pavimenti, parte degli impianti, porte, battiscopa e cornici, i sanitari e la tinteggiatura finale; pertanto si terrà conto nel valore al mq dei costi di ultimazione che si stimano per circa €. 200,00 al mq. di superficie commerciale.

Il fabbricato è di recente edificazione ed è munito di Certificazione energetica di Classe A n. 00062-006307-2013;

Fondazioni: non verificabili

Altezza interna utile: p.1 h. 2,70 m.; p.S h.2,50 m.; p. 2 da h. 55-2,35 m

Str. verticali: c.a. in opera

Solai: in laterocemento

Pavimentazione interna: assente

Infissi esterni ed interni: esterni in alluminio con vetro camera, protetti con scuretti all'interno dell'imbotto;

Porte: presenti solo al piano interrato, del tipo in metallo;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V; riscaldamento autonomo con caldaia nel vano predisposto sul balcone; aria condizionata predisposta;

Scala interna: in marmo con ringhiere in metallo lavorato;

impianto di pannelli solari per la produzione di acqua calda; Impianto di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica ad uso condominiale

I certificati di conformità degli impianti: sono allegati alla domanda di agibilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/2009	Santarcangelo Costruzioni acquista da Sacchini Gianfranco, Sacchini Gerardo, Lombardini Maria Elde, Sacchini Giulia, Sacchini Gloriana.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Stefania Di Mauro	25.09.2009	44166	7969
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		Rimini	19.10.2009		10.608
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Rimini	15.10.2009	8081.1T	
<i>NOTE:</i> Acquisto di porzioni di terreno distinte al Fg. 17, p.lla 193, 196, 748, 868, 866, 867, 868.					

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- *Atti di asservimento urbanistico:*

- che resteranno a carico dell'acquirente;
- atto unilaterale d'obbligo edilizio per imposizione del vincolo pertinenziale delle autorimesse, trascritto a Rimini il 06.08.2010 art. 7441;
- atto unilaterale d'obbligo edilizio per imposizione di servitù ad uso pubblico di opere di urbanizzazione primaria trascritto a Rimini il 06.08.2010 art. 7442;

- *Servitù*

- Servitù da elettrodotto a favore della società Elettrica Romagnola trascritta a Forlì il 22.10.1960, art. 7821;
- Servitù da acquedotto a favore di Romagna Acque trascritta a Rimini il 30.05.2003, art. 5249;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Rimini aggiornate al....., sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia a Mutuo Fondiario
Iscritto a Rimini il 29/12/2009
Reg. gen. 22326 - **Reg. part. 5036**
Quota: intero
Importo: € 2.250.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Cesena S.P.A.
Capitale: € 1.500.000,00
Rogante: Notaio Di Mauro Stefania
Data: 21/12/2009
N° repertorio: 44501
N° raccolta: 8165
Gravante sui beni:
 - C. T. Fg. 17, p.lla 193, p.lla 196, p.lla 748, p.lla 865, p.lla 866, p.lla 867, p.lla 868;
 - C. F. Fg. 17, p.lla 865.

Seguono 15 annotazioni per erogazione parziale, frazionamento in quota e restrizione di beni.

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Rimini il 17/05/2013

Reg. gen. 6974 - Reg. part. 1747
 A favore di Cassa di Risparmio di Cesena S.P.A.
 Rogante: Notaio Di Mauro Stefania
 Data: 29/04/2013
 N° repertorio: 48712
 N° raccolta: 10552
 Così come da visura allegata.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Forlì, del 26.03.2014, rep. 974.
 Reg. gen. 9193 - **Reg. part. 1445**
 Importo: € 66.000,00
 A favore di Consorzio Artigiani Idraulici Idroteam di San Mauro Pascoli
 Capitale: € 63.984,00
Gravante sui beni: C.F.
 Fg. 17, p.lla 193, sub. 3, A/2
 Fg. 17, p.lla 193, sub. 5, A/2
 Fg. 17, p.lla 193, sub. 7, C/6
 Fg. 17, p.lla 193, sub. 9, C/6
 Fg. 17, p.lla 915, sub. 4, A/2
 Fg. 17, p.lla 915, sub. 6, C/6
 Fg. 17, p.lla 897, E.U.,
 Fg. 17, p.lla 902, C/6,
 Fg. 17, p.lla 903, E.U.,
 Gravante anche sui beni
 Fg. 19, p.lla 558, sub. 17, A/10
 Fg. 19, p.lla 558, sub. 26, C/2
 Fg. 19, p.lla 564, C/1
 Fg. 19, p.lla 558, sub. 47, A/10;
 Fg. 83, p.lla 1008, sub. 28, D/8. (*erroneamente identificata nel comune di Santarcangelo mentre contrariamente è a Rimini*)
 Fg. 12, p.lla 472, sub. 9, A/10
 Fg. 12, p.lla 472, sub. 10, D/7
 Fg. 12, p.lla 472, sub. 11, D/7
 Fg. 12, p.lla 472, sub. 12, C/2

Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo approssimativo di €.859,00 di cui €.459,00 per diritti e imposte €. 400,00 per onorari (oltre ad IVA ed oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005 min.168,00	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 2.250.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 66.000,00	€ 330,00	€ 94,00	€ 424,00
Totale				€ 459,00
Onorari	formalità n. 2		€ 200,00	€ 400,00
Totale Generale				€ 859,00

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

* * * * *

NORMATIVA URBANISTICA

Il RUE Comune di Santarcangelo di Romagna
Zona AUC.6 (A,B,C,) Ambiti urbani consolidati delle frange urbane
Capo 2.B. Territorio Urbano e Urbanizzabile, Art. 19.
“... uso prevalentemente residenziale...”
Uf max=0,41mq/mq per fabbricati in Classe Energetica A.

PRECEDENTI EDILIZI

- Permesso di Costruire n. 51 del 30.12.2010 (prot. n. 7712/26/PC/2009);
- S.C.I.A. in Variante del 21.12.2012 (prot. n. 26679/269/SA/2012) ;
- Conformità edilizia ed agibilità del 08.03.2013 prot. 6589/14/CC/2013.

ALL.2

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è conforme allo stato legittimato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

- Appartamento al piano primo con garage e posto auto sito in Santarcangelo di Romagna (RN) - via Delle Magnolie n.10

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Criterio di stima

Sintetico comparativo, secondo il parametro più valido ossia il valore al mq.; tenuto altresì conto della destinazione, della particolarità di pregio della palazzina e della buona posizione rispetto alla città.

Fonti d'informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI del II semestre 2014, Agenzie immobiliari locali e conoscenza diretta dello stimatore.

L'OMI riporta per il secondo semestre del 2014 valori per abitazioni civili da €.1.500,00 a €.2.100,00; mentre per la locazione valori da €.5,00 /mq. al mese a €. 7,00/mq al mese.

ALL.3

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto, vista la qualità del fabbricato, in considerazione del fatto che trattasi di appartamenti nuovi, con opere da completare, ritiene congruo stimare l'appartamento per €. 2.100,00/mq abbattuto di €. 200,00/mq per il completamento delle opere interne, da cui si stima **€. 1.900,00/mq.**

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Appartamento sub. 4	119,05 mq	1.900,00 €/mq	€. 226.195,00	1/1	€. 226.195,00

Garage sub. 6	7,92 mq	1.900,00 €/mq	€15.048,00	1/1	€15.048,00
P. auto p.lla 902	2,50 mq		€5.000,00	1/1	€ 5.000,00
					€246.243,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 49.248,60

Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 197.154,40

in cifra tonda

€ 197.000,00

* * * * *

* * * * *

LOTTO 6

- APPARTAMENTO IN PALAZZINA RESIDENZIALE UBICATA A SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN) - VIA DELLE MAGNOLIE 10 INT. 1 (GIÀ VIA COSTA)

DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione di fabbricato adibita a civile abitazione con 5 appartamenti di cui tre al piano terra e due al piano primo/secondo. L'immobile oggetto della stima è situato al piano primo e secondo con balconi e logge; al piano interrato un garage con ripostiglio. Al piano primo un locale soggiorno con angolo cucina, un disimpegno, il bagno e una camera; al piano sottotetto/secondo, accessibile con una scala in muratura quattro locali destinati a soffitta e un disimpegno, nei locali sono presenti sia delle finestre che dei lucernari. Le finiture della palazzina sono di pregio con cornici in rilievo, cornicioni sagomati e tinteggiatura con intonachino; il fabbricato è in Classe Energetica A, provvisto di impianto solare e fotovoltaico, pannelli radianti e impianto di estrattore d'aria nel controsoffitto del bagno. All'interno i materiali sono di buona qualità e il tetto è in legno a vista.

La via delle magnolie è di recente urbanizzazione, provvista dei collegamenti alle utenze e termina in prossimità della palazzina, sulla via diversi posti auto.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della stima, appartiene a:

- SANTARCANGELO COSTRUZIONI SCARL (Proprietà 1/1)
Partita IVA: 00194710406

via Dante di Nanni n. 16c e 16 g
Santarcangelo di Romagna (RN)

CONFINI

A nord confina con la p.lla 194, a est con la via Delle magnolie, a sud con le p.lle 192 e 126, a ovest con la p.lla 274.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento		62,58 mq	1,00 mq	62,58 mq	2,70 m	1-2
Soffitta h>150		43,40 mq	0,70 mq	30,38 mq	> 1,50	2
Soffitta h<1,50		35,54 mq	0,40 mq	14,22 mq	< 1,50	2
Soggiorno/cucina	28,59 mq					Primo
Disimpegno	1,22 mq					Primo
bagno	4,85 mq					Terra
camera	14,00 mq					Primo
Soffitta/sottotetto	57,32 mq					
balconi		13,30 mq	0,50	6,65 mq		1
Loggia		8,30	0,60	4,98 mq		1
Garage sub. 9	30,14 mq	33,00 mq	0,50	16,50 mq	2,50 m	S1
Cantina sub. 9	6,20 mq	8,46 mq	0,40	3,38 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				138,69 mq		
Superficie commerciale complessiva:				138,69 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
17	193	3		A/2	2	4,5 vani		€. 418,33	1-2
		9		C/6	2	36 mq		€. 89,24	S1
Proprietà: Santarcangelo Costruzioni Società Cooperativa a Responsabilità Limitata 1000/1000;									

Corrispondenza catastale

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

Altre informazioni per l'acquirente:

SPESE CONDOMINIALI

Dai tabulati ricevuti nel maggio 2015 dall'amministratore (Rotini Matteo di Santarcangelo di Romagna) risulta quanto segue:

Spese condominiali arretrate a saldo fino al 04.06.2015: €. **466,13**.

Sarà cura della Procedura regolarizzare il saldo nel periodo di competenza.

Sarà cura dell'aggiudicatario verificare presso l'amministratore del condominio, i corretti importi aggiornati, nei termini di legge.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento non è completo, mancando: i pavimenti, parte degli impianti, porte, battiscopa e cornici, i sanitari e la tinteggiatura finale; pertanto si terrà conto nel valore al mq dei costi di ultimazione che si stimano per circa €. 200,00 al mq. di superficie commerciale.

Il fabbricato è di recente edificazione ed è munito di Certificazione energetica di Classe A. n. 00062-006315-2013;

Fondazioni: non verificabili.

Altezza interna utile: p.1 h. 2,70 m.; p.S h.2,50 m.; p. 2 da h. 60-2,40 m

Str. verticali: c.a. in opera;

Solai: in laterocemento;

Pavimentazione interna: assente

Infissi esterni ed interni: esterni con vetro camera, protetti con scuretti all'interno dell'imbotto;

Porte: presenti solo al piano interrato, del tipo in metallo;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V; riscaldamento, a pannelli radianti a pavimento, autonomo con caldaia nel vano predisposto sul balcone; aria condizionata predisposta;

Scala interna: in marmo con ringhiere in metallo lavorato;

impianto di pannelli solari per la produzione di acqua calda; Impianto di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica ad uso condominiale.

I certificati di conformità degli impianti: sono allegati alla domanda di agibilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/2009	Santarcangelo Costruzioni acquista da Sacchini Gianfranco, Sacchini Gerardo, Lombardini Maria Elde, Sacchini Giulia, Sacchini Gloriana.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Stefania Di Mauro	25.09.2009	44166	7969
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Rimini	19.10.2009		10.608
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Rimini	15.10.2009	8081.1T	
NOTE: Acquisto di porzioni di terreno distinte al Fg. 17, p.lla 193, 196, 748, 868, 866, 867, 868.					

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Atti di asservimento urbanistico:

- che resteranno a carico dell'acquirente;
- atto unilaterale d'obbligo edilizio per imposizione del vincolo pertinenziale delle autorimesse, trascritto a Rimini il 06.08.2010 art. 7441;
- atto unilaterale d'obbligo edilizio per imposizione di servitù ad uso pubblico di opere di urbanizzazione primaria trascritto a Rimini il 06.08.2010 art. 7442;

Servitù:

- Servitù da elettrodotto a favore della società Elettrica Romagnola trascritta a Forlì il 22.10.1960, art. 7821;
- Servitù da acquedotto a favore di Romagna Acque trascritta a Rimini il 30.05.2003, art. 5249;

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Rimini aggiornate al sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia a Mutuo Fondiario
Iscritto a Rimini il 29/12/2009
Reg. gen. 22326 - **Reg. part. 5036**
Importo: € 2.250.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Cesena S.P.A.
Capitale: € 1.500.000,00
Rogante: Notaio Di Mauro Stefania
Data: 21/12/2009
N° repertorio: 44501
N° raccolta: 8165
Gravante sui beni: C. T. Fg. 17, p.lla 193, p.lla 196, p.lla 748, p.lla 865, p.lla 866, p.lla 867, p.lla 868; C. F. Fg. 17, p.lla 865,

Seguono 15 annotazioni per erogazione parziale, frazionamento in quota e restrizione di beni.

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Rimini il 17/05/2013
Reg. gen. 6974 - **Reg. part. 1747**
A favore di Cassa di Risparmio di Cesena S.P.A.
Rogante: Notaio Di Mauro Stefania
Data: 29/04/2013

N° repertorio: 48712
N° raccolta: 10552
Così come da visura allegata.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Forlì, del 26.03.2014, rep. 974.
Reg. gen. 9193 - **Reg. part. 1445**
Importo: € 66.000,00
A favore di Consorzio Artigiani Idraulici Idroteam di San Mauro Pascoli
Capitale: € 63.984,00
Gravante sui beni: C.F.
Fg. 17, p.lla 193, sub. 3, A/2
Fg. 17, p.lla 193, sub. 5, A/2
Fg. 17, p.lla 193, sub. 7, C/6
Fg. 17, p.lla 193, sub. 9, C/6
Fg. 17, p.lla 915, sub. 4, A/2
Fg. 17, p.lla 915, sub. 6, C/6
Fg. 17, p.lla 897, E.U.,
Fg. 17, p.lla 902, C/6,
Fg. 17, p.lla 903, E.U.,
Gravante anche sui beni:
Fg. 19, p.lla 558, sub. 17, A/10
Fg. 19, p.lla 558, sub. 26, C/2
Fg. 19, p.lla 564 , C/1
Fg. 19, p.lla 558, sub. 47, A/10;
Fg. 83, p.lla 1008, sub. 28, D/8. (*erroneamente identificata nel comune di Santarcangelo mentre si trova a Rimini*)
Fg. 12, p.lla 472, sub. 9, A/10
Fg. 12, p.lla 472, sub. 10, D/7
Fg. 12, p.lla 472, sub. 11, D/7
Fg. 12, p.lla 472, sub. 12, C/2

Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo approssimativo di €.859,00 di cui €.459,00 per diritti e imposte €. 400,00 per onorari (oltre ad IVA ed oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005 min.168,00	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 2.250.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 66.000,00	€ 330,00	€ 94,00	€ 424,00
Totale				€ 459,00
Onorari	formalità n.2		€ 200,00	€ 400,00
Totale Generale				€ 859,00

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

NORMATIVA URBANISTICA

Il RUE Comune di Santarcangelo di Romagna
Zona AUC.6 (A,B,C,) Ambiti urbani consolidati delle frange urbane
Capo 2.B. Territorio Urbano e Urbanizzabile, Art. 19.

“... uso prevalentemente residenziale...”.
Uf max=0,41mq/mq per fabbricati in Classe Energetica A.

Precedenti Edilizi

- Permesso di Costruire n. 51 del 30.12.2010 (prot. n. 7712/26/PC/2009);
- S.C.I.A. in Variante del 21.12.2012 (prot. n. 26679/269/SA/2012) ;
- Conformità edilizia ed agibilità del 08.03.2013 prot. 6589/13/CC/2013.

ALL.2

REGOLARITÀ EDILIZIA

La società L'immobile è conforme allo stato legittimato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

- Appartamento al piano primo con garage sito in Santarcangelo di Romagna (RN) - via Delle Magnolie n.10.

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Criteria di stima

Sintetico comparativo, secondo il parametro più valido ossia il valore al mq.; tenuto altresì conto della destinazione, della particolarità di pregio della palazzina e della buona posizione rispetto alla città.

Fonti d'informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI del II semestre 2014, Agenzie immobiliari locali e conoscenza diretta dello stimatore.

L'OMI riporta per il secondo semestre del 2014 valori per abitazioni civili da €.1.500,00 a €.2.100,00; mentre per la locazione valori da €.5,00 /mq. al mese a €. 7,00/mq al mese.

ALL.3

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto, vista la qualità del fabbricato, in considerazione del fatto che trattasi di appartamenti nuovi, con opere da completare, ritiene congruo stimare l'appartamento per €. 2.100,00/mq abbattuto di €. 200,00/mq per il completamento delle opere interne, da cui si stima **€. 1.900,00/mq.**

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Appartamento sub. 3	118,81 mq	1.900,00 €/mq	€.225.739,00	1/1	€. 225.739,00
Garage+ cantina sub. 9	19,88 mq	1.900,00 €/mq	€. 37.772,00	1/1	€.37.772,00
					€. 263.511,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €52.702,20

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €210.808,80

in cifra tonda **€210.500,00**

* * * * *

* * * * *

LOTTO 7

APPARTAMENTO IN PALAZZINA RESIDENZIALE UBICATA A SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN) - VIA DELLE MAGNOLIE 10, INT. 3 (GIÀ VIA COSTA)

DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione di fabbricato adibita a civile abitazione con 5 appartamenti di cui tre al piano terra e due al piano primo/secondo. L'immobile oggetto della stima è situato al piano primo e secondo con balconi e logge; al piano interrato un garage con ripostiglio. Al piano primo un locale soggiorno con angolo cucina, un disimpegno, il bagno e una camera; al piano sottotetto/secondo, accessibile con una scala in muratura quattro locali destinati a soffitta e un disimpegno, nei locali sono presenti sia delle finestre che dei lucernari. Le finiture della palazzina sono di pregio con cornici in rilievo, cornicioni sagomati e tinteggiatura con intonachino; il fabbricato è in Classe Energetica A, provvisto di impianto solare e fotovoltaico, pannelli radianti e impianto di estrattore d'aria nel controsoffitto del bagno. All'interno i materiali sono di buona qualità e il tetto è in legno a vista.

La via Delle Magnolie è di recente urbanizzazione, provvista dei collegamenti alle utenze e termina in prossimità della palazzina, sulla via diversi posti auto.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della stima, appartiene a:

- SANTARCANGELO COSTRUZIONI SCARL (Proprietà 1/1)
Partita IVA: 00194710406
via Dante di Nanni n. 16c e 16 g
Santarcangelo di Romagna (RN)

CONFINI

A nord confina con la p.lla 194, a est con la via Delle Magnolie, a sud con le p.lle 192 e 126, a ovest con la p.lla 274.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento		62,58 mq	1,00 mq	62,58 mq	2,70 m	1-2
Soffitta h>150		43,40 mq	0,70 mq	30,38 mq	> 1,50	2
Soffitta h<1,50		35,54 mq	0,40 mq	14,22 mq	< 1,50	2
Soggiorno/cucina	28,46 mq					1
Disimpegno	1,28 mq					1
bagno	4,93 mq					T
camera	14,00 mq					1
Soffitta/sottotetto	57,52 mq					
Loggia		8,30	0,60	4,98 mq		1
Garage sub. 7	21,79 mq	24,03 mq	0,50	12,02 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				124,18 mq		
Superficie commerciale complessiva:				124,18 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
17	193	5		A/2	2	4,0 vani		€. 371,85	1-2
		7		C/6	2	21 mq		€. 52,06	S1
Proprietà: Santarcangelo Costruzioni Società Cooperativa a Responsabilità Limitata 1000/1000;									

Corrispondenza catastale

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

Altre informazioni per l'acquirente:

SPESE CONDOMINIALI

Dai tabulati ricevuti nel maggio 2015 dall'amministratore (Rotini Matteo di Santarcangelo di Romagna) risulta quanto segue:

Spese condominiali arretrate a saldo fino al 04.06.2015: €. **415,84**.

Sarà cura della Procedura regolarizzare il saldo nel periodo di competenza.

Sarà cura dell'aggiudicatario verificare presso l'amministratore del condominio, i corretti importi aggiornati, nei termini di legge.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento non è completo, mancando: i pavimenti, parte degli impianti, porte, battiscopa e cornici, i sanitari e la tinteggiatura finale; pertanto si terrà conto nel valore al mq dei costi di ultimazione che si stimano per circa €. 200,00 al mq. di superficie commerciale.

Il fabbricato è di recente edificazione ed è munito di Certificazione energetica di Classe A. n. 00062-006315-2013;

Fondazioni: non verificabili.

Altezza interna utile: p.1 h. 2,70 m.; p.S h.2,50 m.; p. 2 da h. 60-2,40 m

Str. verticali: c.a. in opera;

Solai: in laterocemento;

Pavimentazione interna: assente

Infissi esterni ed interni: esterni con vetro camera, protetti con scuretti all'interno dell'imbotto;

Porte: presenti solo al piano interrato, del tipo in metallo;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V; riscaldamento, a pannelli radianti a pavimento, autonomo con caldaia nel vano predisposto sul balcone; aria condizionata predisposta;

Scala interna: in marmo con ringhiere in metallo lavorato;

impianto di pannelli solari per la produzione di acqua calda; Impianto di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica ad uso condominiale.

I certificati di conformità degli impianti: sono allegati alla domanda di agibilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/2009	Santarcangelo Costruzioni acquista da Sacchini Gianfranco, Sacchini Gerardo, Lombardini Maria Elde, Sacchini Giulia, Sacchini Gloriana.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Stefania Di Mauro	25.09.2009	44166	7969
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Rimini	19.10.2009		10.608
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Rimini	15.10.2009	8081.1T			
<i>NOTE: Acquisto di porzioni di terreno distinte al Fg. 17, p.lla 193, 196, 748, 868, 866, 867, 868.</i>					

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Atti di asservimento urbanistico:

- che resteranno a carico dell'acquirente;
- atto unilaterale d'obbligo edilizio per imposizione del vincolo pertinenziale delle autorimesse, trascritto a Rimini il 06.08.2010 art. 7441;
- atto unilaterale d'obbligo edilizio per imposizione di servitù ad uso pubblico di opere di urbanizzazione primaria trascritto a Rimini il 06.08.2010 art. 7442;

- Servitù

- Servitù da elettrodotto a favore della società Elettrica Romagnola trascritta a Forlì il 22.10.1960, art. 7821;
- Servitù da acquedotto a favore di Romagna Acque trascritta a Rimini il 30.05.2003, art. 5249;

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Rimini aggiornate al sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia a Mutuo Fondiario
Iscritto a Rimini il 29/12/2009
Reg. gen. 22326 - **Reg. part. 5036**
Quota: intero
Importo: € 2.250.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Cesena S.P.A.
Capitale: € 1.500.000,00
Rogante: Notaio Di Mauro Stefania
Data: 21/12/2009
N° repertorio: 44501
N° raccolta: 8165
Gravante sui beni: C. T. Fg. 17, p.lla 193, p.lla 196, p.lla 748, p.lla 865, p.lla 866, p.lla 867, p.lla 868; C. F. Fg. 17, p.lla 865;

Seguono 15 annotazioni per erogazione parziale, frazionamento in quota e restrizione di beni.

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Rimini il 17/05/2013
Reg. gen. 6974 - **Reg. part. 1747**
A favore di Cassa di Risparmio di Cesena S.P.A.
Rogante: Notaio Di Mauro Stefania
Data: 29/04/2013
N° repertorio: 48712
N° raccolta: 10552
Così come da visura allegata.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Forlì, del 26.03.2014, rep. 974.

Reg. gen. 9193 - Reg. part. 1445

Importo: € 66.000,00

A favore di Consorzio Artigiani Idraulici Idroteam di San Mauro Pascoli

Capitale: € 63.984,00

Gravante sui beni: C.F.

Fg. 17, p.lla 193, sub. 3, A/2

Fg. 17, p.lla 193, sub. 5, A/2

Fg. 17, p.lla 193, sub. 7, C/6

Fg. 17, p.lla 193, sub. 9, C/6

Fg. 17, p.lla 915, sub. 4, A/2

Fg. 17, p.lla 915, sub. 6, C/6

Fg. 17, p.lla 897, E.U.,

Fg. 17, p.lla 902, C/6,

Fg. 17, p.lla 903, E.U.,

Gravante anche sui beni:

Fg. 19, p.lla 558, sub. 17, A/10

Fg. 19, p.lla 558, sub. 26, C/2

Fg. 19, p.lla 564, C/1

Fg. 19, p.lla 558, sub. 47, A/10;

Fg. 83, p.lla 1008, sub. 28, D/8. *(erroneamente identificata nel comune di Santarcangelo mentre è a Rimini)*

Fg. 12, p.lla 472, sub. 9, A/10

Fg. 12, p.lla 472, sub. 10, D/7

Fg. 12, p.lla 472, sub. 11, D/7

Fg. 12, p.lla 472, sub. 12, C/2

Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo approssimativo di €859,00 di cui €459,00 per diritti e imposte € 400,00 per onorari (oltre ad IVA ed oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005 min.168,00	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 2.250.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 66.000,00	€ 330,00	€ 94,00	€ 424,00
Totale				€ 459,00
Onorari	formalità n. 2		€ 200,00	€ 400,00
Totale Generale				€ 859,00

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

NORMATIVA URBANISTICA

Il RUE Comune di Santarcangelo di Romagna.

Zona AUC.6 (A,B,C,) Ambiti urbani consolidati delle frange urbane

Capo 2.B. Territorio Urbano e Urbanizzabile, Art. 19.

"... uso prevalentemente residenziale...".

Uf max=0,41mq/mq per fabbricati in Classe Energetica A.

Precedenti Edilizi

- Permesso di Costruire n. 51 del 30.12.2010 (prot. n. 7712/26/PC/2009);
- S.C.I.A. in Variante del 21.12.2012 (prot. n. 26679/269/SA/2012) ;
- Conformità edilizia ed agibilità del 08.03.2013 prot. 6589/13/CC/2013. ALL.2

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è conforme allo stato legittimato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

– Appartamento al piano primo con garage sito in Santarcangelo di Romagna (RN) - via Delle Magnolie n.10.

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Criteria di stima

Sintetico comparativo, secondo il parametro più valido ossia il valore al mq.; tenuto altresì conto della destinazione, della particolarità di pregio della palazzina e della buona posizione rispetto alla città.

Fonti d'informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI del II semestre 2014, Agenzie immobiliari locali e conoscenza diretta dello stimatore.

L'OMI riporta per il secondo semestre del 2014 valori per abitazioni civili da €1.500,00 a €2.100,00; mentre per la locazione valori da €5,00 /mq. al mese a €7,00/mq al mese.

ALL.3

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto, vista la qualità del fabbricato, in considerazione del fatto che trattasi di appartamenti nuovi, con opere da completare, ritiene congruo stimare l'appartamento per €2.100,00/mq abbattuto di €200,00/mq per il completamento delle opere interne, da cui si stima **€1.900,00/mq.**

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Appartamento sub. 5	112,16 mq	1.900,00 €/mq	€213.104,00	1/1	€213.104,00
Garage+ cantina sub. 7	12,02 mq	1.900,00 €/mq	€22.838,00	1/1	€22.838,00
					€235.942,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €47.188,40

Prezzo base d'asta del lotto:

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

€188.753,60

in cifra tonda

€188.500,00

* * * * *

LOTTO 8

- PORZIONE DI CAPANNONE INDUSTRIALE UBICATO A SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN) - VIA DEL PINO N. 5

DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione di fabbricato adibita a capannone artigianale con uffici, laboratori, deposito e area parcheggio. Disposto su più livelli con un piano interrato ad uso deposito, piano terra in parte magazzino/laboratorio e parte ad uffici; con ingresso su due lati, al piano primo e secondo gli uffici. La porzione del fabbricato è ad angolo con ampie pareti vetrate e elementi geometrici in rilievo dal fabbricato, molto visibile dalla strada statale, via Emilia, che collega Santarcangelo con Rimini.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della stima, appartiene a:

- SANTARCANGELO COSTRUZIONI SCARL (Proprietà 1/1)
Partita IVA: 00194710406
via Dante di Nanni n. 16c e 16 g
Santarcangelo di Romagna (RN)

CONFINI

A nord confina con il sub. 10, a est con il sub. 11, a sud e sud/est con la via Del Pino.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio sub. 9	0,00 mq	278,97 mq	1,00	278,97mq	2,80,00 m	T-1-2-
Deposito piano interrato		119,18 mq	0,4	47,67 mq	2,45 m	S1
Laboratorio sub. 12	0,00 mq	190,74 mq	0,60	114,44 mq	Min 7,95 Max 8,30	T
Corte sub. 13	0,00 mq	731,50 mq	0,05	36,60 mq		T
Totale superficie convenzionale:				477,68 mq		
Superficie commerciale complessiva:				477,68 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
12	472	9		A/10	2	10 vani		€. 3.408,62	S1-T-!-2
		12		C/2	3	165 mq		€. 434,60	T
		13 BNC ai sub 9 12							T
Proprietà: Santarcangelo Costruzioni Società Cooperativa a Responsabilità Limitata 1000/1000;									

Catasto terreni (NCT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
12	472				Ente Urbano		32 07		
Tipo Mappale del 10.11.1997 n.124249.581/1989 in atti dal 19.12.1998.									

Corrispondenza catastale

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non verificabili;

Altezza interna utile: p. terra 2,80 m.; p. primo 2,80 m.; p. secondo 2,80 m.; piano interrato 2,45 m.; magazzino 7,95 m.; vano tecnico con apertura dall'esterno 3,15 m.

Str. verticali: in c.a. e pannelli prefabbricati coibentati;

Solai: in latero cemento;
 Copertura : piana con travi a doppio T prefabbricate;
 Pavimentazione interna: uffici, gres porcellanato; magazzino, cemento industriale;
 Infissi esterni ed interni: esterni in alluminio con vetro camera, porte in legno tamburato per i servizi e vetro negli uffici; infissi al piano interrato in ferro e vetro;
 Impianti: uffici: elettrico, idrico, termico, sottotraccia a 220 V, riscaldamento con fancoil; aria condizionata con split negli uffici; impianti a vista nel magazzino e piano interrato;
 Rivestimenti: pareti dei bagni, ceramica;
 Scala interna: struttura in metallo verniciato con tiranti in acciaio e tornichetti, gradini in granito; scala di accesso al piano interrato : in muratura;
 Posto auto: posti scoperti su area condominiale,
 Centrale termica: accessibile dall'esterno con porta tagliafuoco;
 Soglie e banchine: in marmo;
 Pereti interne: muratura in mattoni forati,;
 Pavimentazione esterna: cemento industriale;
 Portone d'ingresso al deposito: tipo a libro in metallo con vetro nella porzione mediana;
 Soppalco: sopra i locali bagno e deposito oli che hanno una altezza interna di circa 2,80 m., accessibili anche dall'esterno, è stato ricavato un soppalco dove sono alloggiate delle attrezzature,
 I certificati di conformità degli impianti: sono allegati alla richiesta di agibilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato da Compagnia Generale Trattori S.P.A., C.F. 01674190028, con Contratto di Locazione del 24.06.2002, al corrispettivo canone dei €. 31.350,00 annui, attualmente aggiornato a €. 37.005,16 + IVA.

In data 28.05.2015 la Soc. CGT ha comunicato la disdetta dal Contratto di Locazione, dal giorno 30 novembre 2015.

PROVENIENZE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal al 23.12.1980	Benedettini Giorgio in virtù di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Soc. "Cooperativa Edile San Mauro SRL", acquista dalla Soc. "Nuovo Mercato SPA" con sede in Rimini, P.IVA 00256120403; il lotto edificabile distinto al C.T. , Partita 6248, Fg. 12, P.lla 472 (derivante dalla p.lla 177), di mq. 3207.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Franciosi di Rimini	23/12/1980	4167	419
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RRII di Rimini	22.01.1981	800	Art 734
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Rimini	12/01/1981	303 serie I	

FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Rimini aggiornate al 29/01/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia a Mutuo Fondiario
Iscritto a Rimini il 30/08/2012
Reg. gen. 11893 - **Reg. part. 1878**
Importo: € 1.125.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Cesena S.P.A.
Capitale: € 750.000,00
Rogante: Notaio Scotto di Clemente Roberto
Data: 21/08/2012
N° repertorio: 16872
N° raccolta: 8667
Gravante sui beni: C.F. Fg. 12, p.lla 472, sub. 9, sub. 11, sub.12 (non comprende il sub. 10)
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di Apertura di Credito
Iscritto a Rimini il 06/02/2013
Reg. gen. 2434 - **Reg. part. 381**
Importo: € 300.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Ravenna S.P.A.
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Di Mauro Stefania di Santarcangelo di Romagna
Data: 06/02/2013
N° repertorio: 48380
N° raccolta: 10382
Gravante sui beni: C.F. Fg. 12, p.lla 472, sub. 10.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
del Tribunale di Forlì, del 26.03.2014, rep. 974.
Reg. gen. 9193 - **Reg. part. 1445**
Importo: € 66.000,00
A favore di Consorzio Artigiani Idraulici Idroteam di San Mauro Pascoli
Capitale: € 163.984,00
Gravante sui beni: C.F.
 - *Fg. 12, p.lla 472, sub. 9, A/10*
 - *Fg. 12, p.lla 472, sub. 10, D/7*
 - *Fg. 12, p.lla 472, sub. 11, D/7*
 - *Fg. 12, p.lla 472, sub. 12, C/2*

Gravante anche sui beni

 - *Fg. 83, p.lla 1008, sub. 28, D/8. (erroneamente identificata nel comune di Santarcangelo mentre è a Rimini)*
 - *Fg. 19, p.lla 558, sub. 47, A/10;*
 - *Fg. 17, p.lla 193, sub. 3, A/2*
 - *Fg. 17, p.lla 193, sub. 5, A/2*
 - *Fg. 17, p.lla 193, sub. 7, C/6*
 - *Fg. 17, p.lla 193, sub. 9, C/6*
 - *Fg. 17, p.lla 915, sub. 4, A/2*
 - *Fg. 17, p.lla 915, sub. 6, C/6*
 - *Fg. 17, p.lla 897, E.U.,*
 - *Fg. 17, p.lla 902, C/6,*
 - *Fg. 17, p.lla 903, E.U.,*
 - *Fg. 19, p.lla 558, sub. 17, A/10*

- Fg. 19, p.lla 558, sub. 26, C/2
- Fg. 19, p.lla 564, C/1

Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo approssimativo di €1.094,00 di cui € 494,00 per diritti e imposte € 600,00 per onorari (oltre ad IVA ed oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005 min.168,00	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€1.125.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 300.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 66.000,00	€ 330,00	€ 94,00	€ 424,00
Totale				€ 494,00
Onorari	formalità n. 3		€ 200,00	€ 600,00
Totale Generale				€ 1.094,00

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

Servitù

- Servitù da elettrodotto a favore delle FF. SS. Gravante sulla p.lla 472.

Una porzione dell'immobile è interessata dalla fascia di attenzione per inquinamento elettromagnetico (ART. 73 del RUE); dalle planimetrie di piano la fascia di rispetto della rete dell'alta tensione sembra interessare solo il sub. 10 e parte del sub. 11, adibiti a depositi e magazzini; sarà cura dell'aggiudicatario verificarne l'esatta incidenza sull'immobile in oggetto.

Convenzioni

- Convenzione con il Comune di Santarcangelo di Romagna, meglio descritta nell'atto del notaio Enrico Franciosi del 18.03.1980, rep. N. 1094/106, reg. a Rimini il 03.04.1980 al n. 2299, trascr. a Rimini il 04.04.1980 all'art. 2351, inerente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e cessione al Comune.

NORMATIVA URBANISTICA

RUE Comune di Santarcangelo di Romagna

Zona APS.E Ambiti produttivi sovra comunali di sviluppo esistenti (Art. 29)

Art.28 Ambiti specializzati per attività produttive di livello sovra comunale APS

Art. 29 Ambiti specializzati per attività produttive di livello sovra comunale esistenti (totalmente o prevalentemente insediati)

Usi ammessi: è previsto il cambio di destinazione d'uso.

Uf max = 0,50 mq di SUL/mq (pag 53 del R.U.E.)

PRECEDENTI EDILIZI

- Concessione Edilizia n. 43 del 16.04.1981

- Concessione Edilizia n. 60 del 22.05.1990

- Variante n. 252/91 del 20.02.1992

- DIA n 243/PM/2002

ALL.2

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è conforme allo stato legittimato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

- Porzione di complesso artigianale e direzionale ubicato a Santarcangelo di Romagna (RN) - via del Pino n. 5.

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Critério di stima

Sintetico comparativo, secondo il parametro più valido ossia il valore al mq. dell'area; tenuto altresì conto della destinazione, della particolarità del momento da cui emerge una mancanza di richiesta di strutture simili di cui il mercato risulta saturo. Sono stati esaminati immobili oggetto di compravendite comparabili, ma con caratteristiche di visibilità inferiore al bene in oggetto.

Fonti d'informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI del II semestre 2014, Agenzie immobiliari locali e conoscenza diretta dello stimatore.

L'OMI riporta per il secondo semestre del 2014 valori per capannoni tipici da €.700,00 a €.1050,00; uffici da €.1.400,00 a €.1.900,00; mentre per la locazione di locali capannoni valori da €.2,7 /mq. al mese a €.3,9/mq al mese; per la locazione di locali uffici valori da €.5,2 /mq. al mese a €.7,1/mq al mese. Dall'esame delle proposte presenti sul mercato immobiliare risulta un valore medio di €. 600-900 al metro quadro, per i capannoni e di €. 1.200-1700/mq per gli uffici. ALL.3

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto, viste le dimensioni del fabbricato, ritiene congruo stimare il bene per **€. 1.200,00/mq.** di superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Capannone con uffici	477,68 mq	1.200,00 €/mq	€. 572.016,00	1/1	€. 572.016,00
					€.572.016,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €.114.403,20

Prezzo base d'asta del lotto:

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

€.457.612,80

in cifra tonda

€.457.000,00

* * * * *

LOTTO 9

- COMPLESSO EDILIZIO, CAPANNONE INDUSTRIALE UBICATO A SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN) - VIA DEL PINO N. 7

DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione di fabbricato adibita a capannone artigianale/industriale con uffici, esposizione, magazzino, deposito e area parcheggio esclusiva.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della stima, appartiene a:

- SANTARCANGELO COSTRUZIONI SCARL (Proprietà 1/1)
Partita IVA: 00194710406
via Dante di Nanni n. 16c e 16 g
Santarcangelo di Romagna (RN)

CONFINI

A nord confina con il sub. 10, a ovest con il sub. 12 e 9, a sud con la via Del Pino e a est con la p.lla 473.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Esposizione + ufficio	0,00 mq	109,10 mq	1,00	109,10mq	2,85 m	T
Magazzino	0,00 mq	180,00 mq	0,6	108,00 mq	Min 7,95 Max 8,30 m	T
Sgombero piano primo	0,00 mq	96,50 mq	0,50	48,25 mq	Min 4,65 Max 5,00	1
Corte sub. 13	0,00 mq	670,75 mq	0,05	33,55 mq		T
Totale superficie convenzionale:				289,90 mq		
Superficie commerciale complessiva:				289,90 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
12	472	11		D/7				€. 2.455,20	T-1
Proprietà: Santarcangelo Costruzioni Società Cooperativa a Responsabilità Limitata 1000/1000;									

Catasto terreni (NCT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
12	472				Ente Urbano		32 07		
Tipo Mappale del 10.11.1997 n.124249.581/1989 in atti dal 19.12.1998.									

Corrispondenza catastale

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non verificabili

Str. verticali: pannelli prefabbricati;

Solai: copertura con travi prefabbricate e inserto di cupole trasparenti in policarbonato;

Pavimentazione: interna al magazzino, cemento industriale; uffici e servizi, ceramica; il pavimento all'interno dei servizi e uffici è rialzato di circa cm. 15 rispetto al piano del deposito;

Infissi esterni ed interni: esterni: portone scorrevole in pannelli coibentati, infissi in alluminio con vetro camera; negli uffici e nelle sale esposizione grandi vetrate rivolte a sud;

Impianti: magazzini: elettrico, idrico, termico, tipologia a vista con canaline; servizi e uffici: sottotraccia; produttore di acqua calda nel bagno; riscaldamento con termosifoni; aria condizionata con split a parete

Rivestimenti: pareti dei bagni, ceramica;

Pereti interne: pannelli di cemento a vista, cartongesso non rasato;
 Altezza interna utile: magazzino 7,95 m; esposizione e ufficio 2,85 m; sgombero al piano primo 4,65 m;
 Pavimentazione esterna: in cattivo stato, in cemento industriale;
 Portoncino sul lato est con maniglione antipanico interno;
 porte uffici in tamburato laccato;

I certificati di conformità degli impianti: sono allegati alla domanda di agibilità.

NOTE: parte del piano primo è sprovvisto di ringhiera di protezione per essere utilizzato come piano di appoggio per lo scarico e il carico dei muletti. Nell'area esterna sono depositati diversi manufatti tipo baracche da cantiere, di cui è consentito il solo deposito e non l'uso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato in parte dal mobilio e dalle attrezzature dalla Società Santarcangelo Costruzioni scarl.

PROVENIENZE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal al 23.12.1980	Benedettini Giorgio in virtù di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Soc. "Cooperativa Edile San Mauro SRL", acquista dalla Soc. "Nuovo Mercato SPA" con sede in Rimini, P.IVA 00256120403; il lotto edificabile distinto al C.T. , Partita 6248, Fg. 12, P.lla 472 (derivante dalla p.lla 177), di mq. 3207.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Franciosi di Rimini	23/12/1980	4167	419
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RRII di Rimini	22.01.1981	800	Art 734
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Rimini	12/01/1981	303 serie I	

FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Rimini aggiornate al 29/01/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia a Mutuo Fondiario
 Iscritto a Rimini il 30/08/2012
 Reg. gen. 11893 - Reg. part. 1878
 Importo: € 1.125.000,00
 A favore di Cassa di Risparmio di Cesena S.P.A.
 Capitale: € 750.000,00
 Rogante: Notaio Scotto di Clemente Roberto
 Data: 21/08/2012

N° repertorio: 16872

N° raccolta: 8667

Gravante sui beni: C.F. Fg. 12, p.lla 472, sub. 9, sub. 11, sub.12 (non comprende il sub. 10)

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di Apertura di Credito

Iscritto a Rimini il 06/02/2013

Reg. gen. 2434 - Reg. part. 381

Importo: € 300.000,00

A favore di Cassa di Risparmio di Ravenna S.P.A.

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Notaio Di Mauro Stefania di Santarcangelo di Romagna

Data: 06/02/2013

N° repertorio: 48380

N° raccolta: 10382

Gravante sui beni: C.F. Fg. 12, p.lla 472, sub. 10.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Forlì, del 26.03.2014, rep. 974.

Reg. gen. 9193 - Reg. part. 1445

Importo: € 66.000,00

A favore di Consorzio Artigiani Idraulici Idroteam di San Mauro Pascoli

Capitale: € 163.984,00

Gravante sui beni: C.F.

- Fg. 12, p.lla 472, sub. 9, A/10
- Fg. 12, p.lla 472, sub. 10, D/7
- Fg. 12, p.lla 472, sub. 11, D/7
- Fg. 12, p.lla 472, sub. 12, C/2

Gravante anche sui beni: C.F.

- Fg. 83, p.lla 1008, sub. 28, D/8. (erroneamente identificata nel comune di Santarcangelo mentre è a Rimini)
- Fg. 19, p.lla 558, sub. 47, A/10;
- Fg. 17, p.lla 193, sub. 3, A/2
- Fg. 17, p.lla 193, sub. 5, A/2
- Fg. 17, p.lla 193, sub. 7, C/6
- Fg. 17, p.lla 193, sub. 9, C/6
- Fg. 17, p.lla 915, sub. 4, A/2
- Fg. 17, p.lla 915, sub. 6, C/6
- Fg. 17, p.lla 897, E.U.,
- Fg. 17, p.lla 902, C/6,
- Fg. 17, p.lla 903, E.U.,
- Fg. 19, p.lla 558, sub. 17, A/10
- Fg. 19, p.lla 558, sub. 26, C/2
- Fg. 19, p.lla 564 , C/1

Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo approssimativo di €1.094,00 di cui €494,00 per diritti e imposte €600,00 per onorari (oltre ad IVA ed oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005 min.168,00	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 1.125.000,00		€ 35,00	€ 35,00

Ipoteca volontaria	€. 300.000,00		€. 35,00	€. 35,00
Ipoteca giudiziale	€. 66.000,00	€. 330,00	€. 94,00	€. 424,00
Totale				€ 494,00
Onorari	formalità n.3		€ 200,00	€ 600,00
Totale Generale				€ 1.094,00

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

Servitù

- Servitù da elettrodotto a favore delle FF. SS. Gravante sulla p.lla 472.

Convenzioni

- Convenzione con il Comune di Santarcangelo di Romagna, meglio descritta nell'atto del notaio Enrico Franciosi del 18.03.1980, rep. N. 1094/106, reg. a Rimini il 03.04.1980 al n. 2299, trascr. a Rimini il 04.04.1980 all'art. 2351, inerente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e cessione al Comune.

Una porzione dell'immobile è interessata dalla fascia di attenzione per inquinamento elettromagnetico (ART. 73 del RUE); dalle planimetrie di piano la fascia di rispetto della rete dell'alta tensione sembra interessare solo il sub. 10 e parte del sub. 11, adibiti a depositi e magazzini; sarà cura dell'aggiudicatario verificarne l'esatta incidenza sull'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

RUE Comune di Santarcangelo di Romagna

Zona APS.E Ambiti produttivi sovra comunali di sviluppo esistenti (Art. 29)

Art.28 Ambiti specializzati per attività produttive di livello sovra comunale APS

Art. 29 Ambiti specializzati per attività produttive di livello sovra comunale esistenti (totalmente o prevalentemente insediati)

Usi ammessi: è previsto il cambio di destinazione d'uso.

Uf max = 0,50 mq di SUL/mq (pag 53 del R.U.E.)

PRECEDENTI EDILIZI

- Concessione Edilizia n. 43 del 16.04.1981
- Concessione Edilizia n. 60 del 22.05.1990
- Variante n. 252/91 del 20.02.1992
- DIA n 243/PM/2002

ALL.2

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è conforme allo stato legittimato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

- Porzione di complesso artigianale e direzionale ubicato a Santarcangelo di Romagna (RN) - via del Pino n. 7.

Il capannone era diviso e utilizzato da due soggetti, lasciando il deposito e il ripostiglio al piano primo come unità artigianale, mentre le sale esposizione e uffici al piano terra, erano utilizzate da diverso soggetto. Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della

domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Criteria di stima

Sintetico comparativo, secondo il parametro più valido ossia il valore al mq. dell'area; tenuto altresì conto della destinazione, della particolarità del momento da cui emerge una mancanza di richiesta di strutture simili di cui il mercato è saturo. Sono stati esaminati immobili oggetto di compravendite comparabili, ma con caratteristiche di visibilità inferiore al bene in oggetto. Si è tenuto in considerazione la possibilità di un doppio uso dell'immobile e della buona visibilità verso la strada statale.

Fonti d'informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI del II semestre 2014, Agenzie immobiliari locali e conoscenza diretta dello stimatore.

L'OMI riporta per il secondo semestre del 2014 valori per capannoni tipici da €.700,00 a €.1050,00; uffici da €.1.400,00 a €.1.900,00; mentre per la locazione di locali capannoni valori da €.2,7 /mq. al mese a €.3,9/mq al mese; per la locazione di locali uffici valori da €.5,2 /mq. al mese a €.7,1/mq al mese. Dall'esame delle proposte presenti sul mercato immobiliare risulta un valore medio di €. 600-900 al metro quadro, per i capannoni e di €. 1.200-1700/mq per gli uffici. ALL.3

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto, viste le dimensioni del fabbricato, ritiene congruo stimare il bene per **€. 1.100,00/mq.**

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Capannone con uffici	289,90 mq	1.100,00 €/mq	€. 318.890,00	1/1	€. 318.890,00
					€.318.890,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €.63.778,00

Prezzo base d'asta del lotto:

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

€. 255.112,00

in cifra tonda

€. 255.000,00

* * * * *

* * * * *

LOTTO 10

- COMPLESSO EDILIZIO, CAPANNONE INDUSTRIALE UBICATO A SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN) - VIA DELLA QUERCIA S.N.C.N.

DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione di fabbricato adibita a Magazzino e area parcheggio esclusiva.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della stima, appartiene a:

- SANTARCANGELO COSTRUZIONI SCARL (Proprietà 1/1)
Partita IVA: 00194710406
via Dante di Nanni n. 16c e 16 g
Santarcangelo di Romagna (RN)

CONFINI

A nord confina con il piazzale sulla p.lla 469 e p.lla 2584, a ovest con il sub. 13, a sud con il sub. 12 e sub. 11, a est con la p.lla 473.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio (privo di autorizzazione)	0,00 mq	53,20 mq	1,00	53,20mq	2,70 m	T
Magazzino	0,00 mq	318,15 mq	1,00	318,15 mq	Min. 7,95 Max 8,30 m	T
Corte sub. 10	0,00 mq	844,20 mq	0,05	42,21 mq		T
				Totale superficie convenzionale:	413,56 mq	
				Superficie commerciale complessiva:	413,56 mq	

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
12	472	10		D/7				€. 2.343,60	T
Proprietà: Santarcangelo Costruzioni Società Cooperativa a Responsabilità Limitata 1000/1000;									

Catasto terreni (NCT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
12	472				Ente Urbano		32 07		
Tipo Mappale del 10.11.1997 n.124249.581/1989 in atti dal 19.12.1998.									

Corrispondenza catastale

Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato dei luoghi, non risulta indicata la presenza delle pareti in materiale leggero, cartongesso, degli uffici. L'inquilino si è impegnato alla demolizione delle strutture d'arredo, non regolarizzabili, comunque prima del rilascio dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non verificabili

Str. verticali: pannelli prefabbricati; la parete che divide con il sub. 11 e 12 è tamponata, nella porzione superiore, con pannelli di cartongesso a vista, non rasato; le pareti dei locali ad uso ufficio, non regolarizzati, sono in cartongesso;

Solai: copertura con travi prefabbricate e inserto di cupole trasparenti in policarbonato;

Pavimentazione: interna al magazzino, cemento industriale; uffici e servizi, ceramica; il pavimento all'interno dei servizi e uffici è rialzato di circa cm. 12;

Infissi esterni ed interni: esterni: portone scorrevole in pannelli coibentati, infissi in alluminio con vetro camera;

Impianti: magazzini: elettrico, idrico, termico, tipologia a vista con canaline; servizi e uffici: sottotraccia; produttore di acqua calda nel bagno; riscaldamento con termosifoni; aria condizionata con split a parete

Rivestimenti: pareti dei bagni, ceramica;

Pereti interne: pannelli di cemento a vista, cartongesso non rasato;

Altezza interna utile: 7,95 m;

Pavimentazione esterna: in cattivo stato parte con ghiaia e parte con gettata di cemento;

Portoncino sul lato est con maniglione antipanico interno;

porte uffici in tamburato laccato;

I certificati di conformità degli impianti: sono allegati alla domanda di agibilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile alla data del sopralluogo risultava occupato dalla Soc. Wegoma srl, in virtù di un precedente contratto di locazione con occupazione temporanea fino al 30.06.2015, al canone di €. 1.000,00/mensili + IVA. Attualmente l'immobile è stato liberato ed è nella disponibilità della Curatela.

PROVENIENZE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal al 23.12.1980	Benedettini Giorgio in virtù di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Soc. "Cooperativa Edile San Mauro SRL", acquista dalla Soc. "Nuovo Mercato SPA" con sede in Rimini, P.IVA 00256120403; il lotto edificabile distinto al C.T. , Partita 6248, Fg. 12, P.lla 472 (derivante dalla p.lla 177), di mq. 3207.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Franciosi di Rimini	23/12/1980	4167	419
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RRll di Rimini	22.01.1981	800	Art 734
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Rimini	12/01/1981	303 serie I	

FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Rimini aggiornate al 29/01/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia a Mutuo Fondiario
Iscritto a Rimini il 30/08/2012
Reg. gen. 11893 - Reg. part. 1878
Importo: € 1.125.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Cesena S.P.A.
Capitale: € 750.000,00

Rogante: Notaio Scotto di Clemente Roberto

Data: 21/08/2012

N° repertorio: 16872

N° raccolta: 8667

Gravante sui beni: C.F. Fg. 12, p.lla 472, sub. 9, sub. 11, sub.12 (non comprende il sub. 10)

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di Apertura di Credito

Iscritto a Rimini il 06/02/2013

Reg. gen. 2434 - Reg. part. 381

Importo: € 300.000,00

A favore di Cassa di Risparmio di Ravenna S.P.A.

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Notaio Di Mauro Stefania di Santarcangelo di Romagna

Data: 06/02/2013

N° repertorio: 48380

N° raccolta: 10382

Gravante sui beni: C.F. Fg. 12, p.lla 472, sub. 10.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

del Tribunale di Forlì, del 26.03.2014, rep. 974.

Reg. gen. 9193 - Reg. part. 1445

Importo: € 66.000,00

A favore di Consorzio Artigiani Idraulici Idroteam di San Mauro Pascoli

Capitale: € 163.984,00

Gravante sui beni: C.F.

- *Fg. 12, p.lla 472, sub. 9, A/10*
- *Fg. 12, p.lla 472, sub. 10, D/7*
- *Fg. 12, p.lla 472, sub. 11, D/7*
- *Fg. 12, p.lla 472, sub. 12, C/2*

Gravante anche sui beni

- *Fg. 83, p.lla 1008, sub. 28, D/8. (erroneamente identificata nel comune di Santarcangelo mentre è a Rimini)*
- *Fg. 19, p.lla 558, sub. 47, A/10;*
- *Fg. 17, p.lla 193, sub. 3, A/2*
- *Fg. 17, p.lla 193, sub. 5, A/2*
- *Fg. 17, p.lla 193, sub. 7, C/6*
- *Fg. 17, p.lla 193, sub. 9, C/6*
- *Fg. 17, p.lla 915, sub. 4, A/2*
- *Fg. 17, p.lla 915, sub. 6, C/6*
- *Fg. 17, p.lla 897, E.U.,*
- *Fg. 17, p.lla 902, C/6,*
- *Fg. 17, p.lla 903, E.U.,*
- *Fg. 19, p.lla 558, sub. 17, A/10*
- *Fg. 19, p.lla 558, sub. 26, C/2*
- *Fg. 19, p.lla 564, C/1*

Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo approssimativo di €1.094,00 di cui €494,00 per diritti e imposte €600,00 per onorari (oltre ad IVA ed oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005 min.168,00	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€.1.125.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€. 300.000,00		€. 35,00	€. 35,00
Ipoteca giudiziale	€. 66.000,00	€. 330,00	€. 94,00	€. 424,00
Totale				€. 494,00
Onorari	formalità n.3		€ 200,00	€. 600,00
Totale Generale				€ 1.094,00

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

Servitù

- Servitù da elettrodotto a favore delle FF. SS. Gravante sulla p.lla 472.

Convenzioni

- Convenzione con il Comune di Santarcangelo di Romagna, meglio descritta nell'atto del notaio Enrico Franciosi del 18.03.1980, rep. N. 1094/106, reg. a Rimini il 03.04.1980 al n. 2299, trascr. a Rimini il 04.04.1980 all'art. 2351, inerente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e cessione al Comune.

- Una porzione dell'immobile è interessata dalla fascia di attenzione per inquinamento elettromagnetico (ART. 73 del RUE); dalle planimetrie di piano la fascia di rispetto della rete dell'alta tensione sembra interessare solo il sub. 10 e parte del sub. 11, adibiti a depositi e magazzini; sarà cura dell'aggiudicatario verificarne l'esatta incidenza sull'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

RUE Comune di Santarcangelo di Romagna

Zona APS.E Ambiti produttivi sovra comunali di sviluppo esistenti (Art. 29)

Art.28 Ambiti specializzati per attività produttive di livello sovra comunale APS

Art. 29 Ambiti specializzati per attività produttive di livello sovra comunale esistenti (totalmente o prevalentemente insediati)

Usi ammessi: è previsto il cambio di destinazione d'uso.

Uf max = 0,50 mq di SUL/mq (pag 53 del R.U.E.)

PRECEDENTI EDILIZI

- Concessione Edilizia n. 43 del 16.04.1981
- Concessione Edilizia n. 60 del 22.05.1990
- Variante n. 252/91 del 20.02.1992
- DIA n 243/PM/2002

ALL.2

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non è conforme allo stato legittimato.

Non risulta autorizzata la costruzione della porzione di capannone in cartongesso occupata dagli uffici, che andrà demolita non essendo autorizzabile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

- Porzione di complesso artigianale e direzionale ubicato a Santarcangelo di Romagna (RN) - via della Quercia s.n.c.n..

Trattasi di una porzione di fabbricato ad uso capannone con ampio spazio esterno idoneo al deposito e alla manovra di automezzi pesanti.

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

criterio di stima

Sintetico comparativo, secondo il parametro più valido ossia il valore al mq. del fabbricato e dell'area; tenuto altresì conto della destinazione, della particolarità del momento da cui emerge una mancanza di richiesta di strutture simili di cui il mercato è saturo. Sono stati esaminati immobili oggetto di compravendite comparabili, con caratteristiche di visibilità simili al bene in oggetto. Si è tenuto in considerazione della scarsa visibilità verso la strada statale e quindi un uso che esclude quello commerciale.

Fonti d'informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI del II semestre 2014, Agenzie immobiliari locali e conoscenza diretta dello stimatore.

L'OMI riporta per il secondo semestre del 2014 valori per capannoni tipici da € 700,00 a € 1.050,00; mentre per la locazione di locali capannoni valori da € 2,7 /mq. al mese a € 3,9/mq al mese.

Dall'esame delle proposte presenti sul mercato immobiliare risulta un valore medio di € 600-900 al metro quadro, per i capannoni.

ALL.3

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto, viste le dimensioni del fabbricato, ritiene congruo stimare il bene per **€ 650,00/mq.**

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Capannone magazzino	413,56 mq	650,00 €/mq	€ 268.814,00	1/1	€ 268.814,00
					€ 268.814,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 53.762,80

Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 215.051,20

in cifra tonda

€ 215.000,00

* * * * *

* * * * *

RIEPILOGO

LOTTO 1	€.	337.000,00
LOTTO 2	€.	143.500,00
LOTTO 3	€.	99.500,00
LOTTO 4	€.	373.000,00
LOTTO 5	€.	197.000,00
LOTTO 6	€.	210.500,00
LOTTO 7	€.	188.500,00
LOTTO 8	€.	457.000,00
LOTTO 9	€.	255.000,00
LOTTO 10	€.	215.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto e deposita la relazione di perizia, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Riccione, li 20/06/2015

L'Esperto

Arch. Sorgente Luigi

La presente stima si compone di n. 69 pag. più gli allegati di seguito elencati:

* * * * *

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Documentazione fotografica (Aggiornamento al 25.06.2015)
- ✓ N° 2 Documentazione catastale (Aggiornamento al 25.06.2015)
- ✓ N° 3 Documentazione ipotecaria (Aggiornamento al 25.06.2015)
- ✓ N° 4 Documentazione varia (Aggiornamento al 25.06.2015)

* * * * *

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
PRESSO IL TRIBUNALE DI RIMINI

Reg. _____

Cronologico N. _____

Rimini _____

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA

Oggi _____ in Rimini, negli Uffici dell'intestato Giudice di Pace, avanti al Sottoscritto Funzionario Giudiziario, è personalmente comparso l'Architetto Luigi Sorgente, nato a Morciano di Romagna il 9 giugno 1955, residente a Rimini via Acquario 19, identificato con documento Carta d'Identità rilasciata dal Comune di Rimini N° 2549355AA, rilasciata il 22/7/2014.

Il quale dichiara di voler asseverare con giuramento l'avanti estesa perizia.

Ammonito dal medesimo sulla importanza del giuramento e sulle sanzioni penali (art. 483 c.p.)

comminate dalla legge contro chi presta giuramento mendace, questi presta giuramento nelle forme di legge, ripetendo la formula:

“Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità”.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Perito

Dott. Arch. Luigi Sorgente

Il Funzionario Giudiziario
