

# TRIBUNALE DI RIMINI

Sezione Fallimentare

Liquidazione Coatta Amministrativa  
Società Cooperativa Misanese Costruzioni Edilizie, Stradali ed Affini  
Società Cooperativa a Responsabilità Limitata  
(dm. 12.01.2016 - n. 24/2016)

Commissario Liquidatore

**DOTT.SSA ANTONELLA BRANCALEONI**

Perizia di Stima dei beni

redatta dall'Ing. Francesca Valbruzzoli

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

**PREMESSA**

La sottoscritta Ingegnere Francesca Valbruzzoli con studio in via Andrea Costa n° 77, Forlì, iscritta all'albo del tribunale Civile di Forlì/Cesena, abilitato all'esercizio professionale e per questo iscritta all'albo degli ingegneri della provincia di Forlì e Cesena con il n° 2077, ha ricevuto in data 02.05.2016, dal Commissario Liquidatore Dott.ssa Antonella Brancaleoni il seguente incarico:

*Redigere l'elenco dei beni e predisponga la relazione di stima del valore degli immobili e dei terreni della SOCIETÀ COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILIZIE, STRADALI ED AFFINI» SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA indicando gli elementi e criteri adottati*

In ottemperanza all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato i necessari sopralluoghi tecnici conoscitivi e gli opportuni accertamenti, la sottoscritta è in grado di redigere la seguente perizia.

I beni oggetti di stima sono composti dai seguenti immobili:

**LOTTO 1:**

- Unità Immobiliare in Fabbricato Urbano Denominato "Condominio Ceba". Via Del Mare N. 8, Comune Di Misano Adriatico (RN). FG. 2 - PART. 1136 – SUB. 14
- Garage In Porzione Di Fabbricato Urbano Denominato "Condominio Ceba". Via Del Mare N. 8, Comune Di Misano Adriatico (RN). FG. 2 - PART. 1136 – SUB. 7
- Garage In Porzione Di Fabbricato Urbano Denominato "Condominio Ceba". Via Del Mare N. 8, Comune Di Misano Adriatico (RN). FG. 2 - PART. 1136 – SUB. 8

**LOTTO 2:**

- Unità Immobiliare in Fabbricato Urbano Denominato "Condominio Ceba". Via Del Mare N. 8, Comune Di Misano Adriatico (RN). FG. 2 - PART. 1136 – SUB. 13
- Garage In Porzione Di Fabbricato Urbano Denominato "Condominio Ceba". Via Del Mare N. 8, Comune Di Misano Adriatico (RN). FG. 2 - PART. 1136 – SUB. 4

**LOTTO 3:**

- Garage In Porzione Di Fabbricato Urbano Denominato "Condominio Ceba". Via Del Mare N. 8, Comune Di Misano Adriatico (RN). FG. 2 - PART. 1136 – SUB. 5

**LOTTO 4:**

- Garage In Porzione Di Fabbricato Urbano Denominato "Condominio Ceba". Via Del Mare N. 8, Comune Di Misano Adriatico (RN). FG. 2 - PART. 1136 – SUB. 6

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 –

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) – pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

**LOTTO 5:**

- Garage In Porzione Di Fabbricato Urbano Denominato “Condominio Ceba”. Via Del Mare N. 8, Comune Di Misano Adriatico (RN). FG. 2 - PART. 1136 – SUB. 9

**LOTTO 6:**

- Garage In Porzione Di Fabbricato Urbano Denominato “Condominio Ceba”. Via Del Mare N. 8, Comune Di Misano Adriatico (RN). FG. 2 - PART. 1136 – SUB. 10

**LOTTO 7:**

- Posto Auto Scoperto in Porzione Di Fabbricato Urbano Denominato “Condominio Ceba”. Via Del Mare N. 8, Comune Di Misano Adriatico (RN). FG. 2 - PART. 1136 – SUB. 27

**LOTTO 8:**

- Porzione Di Terreno A Destinazione Agricola Posto In Via Cupa, Località Santa Monica, Comune Di Misano Adriatico (RN). FG. 16 - PART. 33

**LOTTO 9:**

- Porzione Di Fabbricato Residenziale. Via Borgo Bonora N. 21, Comune Di Montefiore Conca (RN). FG. 9 - PART. 142 – SUB. 2

**LOTTO 10:**

- Garage In Porzione Di Fabbricato Residenziale. Via G. Verdi, N. 31, Comune Di Misano Adriatico (RN). FG. 2 - PART. 1284 – SUB. 7

**LOTTO 11:**

- Appartamento In Fabbricato Residenziale. Via Tavoleto, N. 110, Comune Di Misano Adriatico (RN). FG. 17 - PART. 1097 – SUB. 44 e FG. 17 - PART. 1097 – SUB. 11

**LOTTO 12:**

- Porzione Di Fabbricato Commerciale. Via Gramsci N.51/A, Comune Di Misano Adriatico (RN). FG. 9 – PART. 639 – SUB. 50 – SUB. 38 – SUB. 35 – SUB. 36 – SUB. 55 – SUB. 56 - SUB. 57 – SUB. 58 – SUB. 60 – SUB. 61

**LOTTO 13:**

- Appartamento In Fabbricato Residenziale. Via Alberello, N. 56, Località Brasile, Comune Di Misano Adriatico (RN). FG. 2 - PART. 191 – SUB. 25 e FG. 2 - PART. 191 – SUB. 24

**LOTTO 14:**

- Porzione Di Edificio Artigianale Posto In Via Cella Raibano N. 14° - Comune Di Misano Adriatico (Rn). FG. 5 – PART. 1131 – SUB. 13

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 –

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) – pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

## LOTTO 1

UNITA' IMMOBILIARE IN FABBRICATO URBANO DENOMINATO "CONDOMINIO CEBA" - VIA DEL MARE N. 8, COMUNE DI MISANO ADRIATICO (RN).

### DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato urbano all'interno del complesso edilizio denominato "Condominio Ceba", sito nel Comune di Misano Adriatico (RN), in via Del Mare n. 8/10.

Il complesso, composto di due piani fuori terra ed uno sottostrada in cui hanno sede i garage, è sede di attività commerciali al piano terra e uffici al piano primo.

Il fabbricato si trova in un'area commerciale, con presenza di attività di ogni genere, quindi molto appetibile.

L'unità oggetto di stima si trova al piano primo con ingresso condominiale servito da scale ed ascensore, interamente è così suddiviso: area accettazione/sala d'attesa, quattro ambulatori, un laboratorio analisi generale, un laboratorio di microbiologia, due depositi, due bagni handicap per i pazienti mentre il personale ha a disposizione un bagno con annesso lo spogliatoio. L'unità immobiliare gode di un ampio terrazzo di sup. 89,06 mq su cui si affacciano la zona di attesa ed il laboratorio generale.



### TITOLARITA'

L'immobile oggetto di stima appartiene a:

- SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTUZIONI EDILIZIE, STRADALI (proprietà 1/1). CF. 00125660407. Sede in via Cella Raibano, 14/A, 47843 Misano Adriatico (RN)

### CONFINI

A nord-ovest con il sub. 13 e il vano scala condominiale (sub. 3).

A sud-est con la part. 1183.

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Altezza	Piano
Laboratorio Analisi	181,65 mq	1	181,65 mq	3.15mt	1°
Terrazzo	89.06 mq	0,4(fino a 25mq) eccedenza 0,1	20.91 mq		1°
<b>TOT. SUP. COMMERCIALE</b>			<b>202,56 mq</b>		

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto di stima, posta al piano primo del fabbricato, risulta così contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Misano Adriatico:

- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 14 – Zona Cens. 2 – Categoria A/10 – Classe 2 – Consistenza 10 vani – Sup. Catastale 202 mq - Rendita 4.448,01€ - Piano 1
- Intestato a SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI con sede in Misano Adriatico, CF. 00125660407
- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 1 BCNC – Rampa e corsello di manovra comune a tutti i sub.
- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 3 BCNC – Vano scala e ascensore comune a tutti i sub.
- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 29 BCNC – Corte comune a tutti i sub.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

CARTTERISITICHE COSTRUTTIVE

La struttura portante della costruzione è in c.a. con solai in latero cemento.

Le chiusure opache perimetrali sono realizzate in muratura e isolamento a cappotto.

Le superfici interne ed esterne sono finite con intonaco tinteggiato.

Gli infissi sono realizzati in alluminio preverniciato con vetro camera.

Impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione con produzione combinata di ACS. Sistemi di termoregolazione affidati a termostati ambiente agenti sui ventilconvettori idronici. Gruppo frigo per il condizionamento estivo.

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

All'interno il locale oggetto di stima sono rifiniti con pavimenti in ceramica, e porte in legno e in alluminio.

L'altezza interna dei locali è 3.15 m portati a 3,00 m mediante controsoffitto in pannelli di fibre minerali.

STATO DI OCUPAZIONE

L'immobile risulta locato a Mendel Srl "Laboratorio analisi + Poliambulatorio corrente in Misano Adriatico, via del Mare n.8/10 C.F. e n. iscrizione al Registro Imprese presso la CCIAA di Rimini 04234600403.

In virtù dell'esistenza di un contratto di locazione con decorrenza 01.02.2016, più ulteriori 6 anni, con un canone annuo di locazione accettato tra le parti di € 19.200,00, che ne limita la commerciabilità, si ritiene di dover abbattere il valore di un 10%.

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

## PROVENIENZA

Dal 16.12.2013 proprietà della SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI ED AFFINI

- Atto di Fusione del 16.12.2013 - Repertorio n. 154.433 – Notaio Dott. Enrico Franciosi
- Trascritto a Rimini il 23.12.2013 R.G. 16532
- Registrato a Rimini presso l'Agenzia delle Entrate il 23.12.2013 n. 12026 serie 1/T
- Incorporazione delle società MIDA s.r.l. e CE. BA. S.r.l. nella SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI ED AFFINI

Dal 30.12.2008 proprietà della società CE.BA. s.r.l. con sede in Mosano Adriatico CF. 02174830402

- Costituzione del 30.12.2008 protocollo n. RN0186430 in atti dal 30.12.2008 Registrazione n. 1383.1/2008

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Forlì, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione contro del 02.05.2014 – RG. n. 5995 – RP. n. 882  
**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Capitale € 1.500.000,00  
 Totale € 3.000.000,00  
 A favore della Banca di Credito Cooperativo di Gradara – Società Cooperativa  
 Gravante sui beni:
  - Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 13
  - Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 14
  - Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 27
  - Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 4
  - Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 5
  - Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 6
  - Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 7
  - Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 8
  - Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 9
  - Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 10
 Gravante anche sui beni:
  - Fig. 16 - Part. 33
  - Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 50
  - Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 38
  - Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 35
  - Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 36
  - Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 55
  - Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 56
  - Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 57
  - Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 58

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

- Fg. 5 – Part. 1131 – Sub. 13

### Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo approssimativo di €.235,00 di cui €.35,00 per diritti e imposte €.200,00 per onorari (oltre ad IVA ed oneri di legge).

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

### CONFORMITA’ URBANITICA

Zona D5.1 “Zone urbane di nuovo impianto a carattere integrato per attività commerciali e ricreative” Art. 4.10-1 e Art. 4.10-2 del PRG del Comune di Misano Adriatico.

Relativamente al fabbricato sono stati rilasciati i seguenti Provvedimenti Edilizi:

- Edificato in forza del permesso di costruire n. 27, pratica edilizia n. 5693, protocollo n. 6138/04 rilasciato in data 04/04/2006
- Permesso di costruire n. 103, pratica edilizia n. 5693, protocollo n. 15799/08, rilasciato dal Comune di Misano adriatico in data 04/12/2008, prima variante al pc n. 27/2006
- In data 26/07/2011 depositata la denuncia di inizio attività, portante variante in corso d’opera al p.c. n. 103 del 04/12/2008
- In data a21/10/2011 depositata la denuncia di inizio attività portante la seconda variante al p.c. n. 103 del 04/12/2008
- In data 30/12/2012 depositata la denuncia di inizio attività portante terza variante in corso d’opera al p.c. 103 del 04/12/2008
- In data 12/06/2012 depositata la fine lavori del piano erra
- Certificato di abitabilità in data 28/07/2012, pratica 3411, prot. 1923, P.E. 5693 e in data 12/07/2012, pratica 3662, prot. 11157 P.E. 5693

L’unità immobiliare oggetto di stima posta al piano primo, è stata oggetto di lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione di partizioni interne verticali e successiva suddivisione dei locali al fine di renderli idonei allo svolgimento dell’attività.

- CIL presentata con P.G. n. 231/2015 in data 01.12.2015 P.E. 5693
- Comunicazione di inizio lavori del 01.12.2015 Prot. n. 4581/A
- Comunicazione fine lavori per opere soggette a CIL Prot. N. 4959 del 01.03.2016 con allegate le dichiarazioni di conformità degli impianti termoidraulici ed elettrici.

L’unità immobiliare al piano primo risulta conforme allo stato dei luoghi.

È stato emesso Attestato di Certificazione Energetica, in data 29.05.2012 valido fino al 29.05.2022. Classe energetica C, EPtot. 23,00 Kwh/mc/anno.

### SPESE CONDOMINIALI

Dai tabulati ricevuti il 13 dicembre 2016 da Gestioni Immobiliari snc di Bartolini Sergio di Morciano di Romagna risulta quanto segue:

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

Spese a preventivo dal 01/01/2016 al 31/12/2016 di 1.781,58€.

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

### STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità commerciale posta al piano primo del complesso edilizio denominato "Condominio Ceba", sito nel Comune di Misano Adriatico (RN), in via Del Mare n. 8/10.

Per la determinazione del valore commerciale del bene oggetto di stima si è tenuto conto di una serie di variabili influenti: l'ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona, facilità di raggiungimento della zona, stato di manutenzione dell'immobile e dell'unità immobiliare, esistenza di eventuali servitù passive o attive.

In virtù dell'esistenza di un contratto di locazione con decorrenza 01.02.2016, più ulteriori 6 anni, con un canone annuo di locazione accettato tra le parti di € 19.200,00, che ne limita la commerciabilità, si ritiene di dover abbattere il valore di un 10%.

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo di stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e della offerta sul mercato di beni simili a quelli da stimare. Nel merito si è scelto di applicare il metodo diretto (sintetico-comparativo).

I cosiddetti "Prezzi noti" di mercato sono stati desunti attraverso una media dei prezzi di vendita desunti contattando le agenzie immobiliari locali e sulla base di informazioni e notizie raccolte da operatori del settore.

Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali, come indicato nella tabella di seguito riportata.

### CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Altezza	Piano
Laboratorio Analisi	181,65 mq	1	181,65 mq	3.15mt	1°
Terrazzo	89.06 mq	0,4(fino a 25mq) eccedenza 0,1	20.91 mq		1°
<b>TOT. SUP. COMMERCIALE</b>			<b>202,56 mq</b>		

### Fonti di informazione

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2016.

Provincia: Rimini

Comune: Misano Adriatico

Fascia/zona: Centrale/Lungomare fino a S.S.16

Destinazione: terziaria

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato		Valori Locazione	
		Min.	Max	Min.	Max
Uffici	Normale	2200€/mq	3200€/mq	9,6 €/mq	14,6 €/mq

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

Si riportano i valori del Borsino immobiliare anno 2016.

2° FASCIA (Ubicazione Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicazione Maggior pregio)
1.745 €/mq	2.141 €/mq	2.537 €/mq

**Riepilogo:** Il fabbricato si trova in un'area commerciale, con presenza di attività di ogni genere, quindi molto appetibile. Lo stato di conservazione del bene è ottimo, vista la recente ristrutturazione. È in essere un contratto di locazione. In prossimità del fabbricato esiste un ampio parcheggio ad uso pubblico.

Per quanto sopra esposto la scrivente ritiene congruo stimare il bene per **2.000,00 €/mq**.

Destinazione	Sup. Commerciale	Valore al mq	Valore lotto
Lab. Analisi + terrazzo p. 1°	202,56 mq	2.000,00 €/mq	405.120,00 €

#### 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:

€ 81.024,00

Riduzione del 10% per presenza di un contratto di locazione. 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:

€ 40.512,00

Oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli:

€ 235,00

#### Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 283.349,00

in cifra tonda:

**€ 283.000,00**

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

**GARAGE IN FABBRICATO URBANO DENOMINATO “CONDOMINIO CEBA” - VIA DEL MARE N. 8, COMUNE DI MISANO ADRIATICO (RN).**

**DESCRIZIONE**

Porzione di fabbricato urbano all'interno del complesso edilizio denominato “Condominio Ceba”, sito nel Comune di Misano Adriatico (RN), in via Del Mare n. 8/10.

Il complesso, composto di due piani fuori terra ed uno sottostrada in cui hanno sede i garage, è sede di attività commerciali al piano terra e uffici al piano primo.

Il fabbricato si trova in un'area commerciale, con presenza di attività di ogni genere, quindi molto appetibile.

Il garage oggetto di stima si trova al piano interrato a cui si accede tramite vano scale e ascensore e rampa condominiali.

L'altezza del piano interrato è di 2,50 mt.



**TITOLARITA'**

L'immobile oggetto di stima appartiene a:

SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTUZIONI EDILIZIE, STRADALI (proprietà 1/1)  
CF. 00125660407. Sede in via Cella Raibano, 14/A, 47843 Misano Adriatico (RN)

**CONFINI**

A nord-est con il sub. 1 (corsello di manovra comune a tutti i sub).

A sud-est con il sub. 8.

A nord-ovest con il sub. 6.

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Altezza	Piano
Garage	30,00 mq	0,5	15,00 mq	2,50 m	S1
<b>TOT. SUP. COMMERCIALE</b>			<b>15,00 mq</b>		

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto di stima, posta al piano seminterrato del fabbricato, risulta così contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Misano Adriatico:

- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 7 – Zona Cens. 2 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 30 mq – Sup. Catastale 32 mq - Rendita 140,99€ - Piano S1
- Intestato a SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI con sede in Misano Adriatico, CF. 00125660407
- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 1 BCNC – Rampa e corsello di manovra comune a tutti i sub.
- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 3 BCNC – Vano scala e ascensore comune a tutti i sub.
- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 29 BCNC – Corte comune a tutti i sub.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La struttura portante della costruzione è in c.a. con solai in latero cemento.

Le chiusure opache perimetrali sono realizzate in muratura e isolamento a cappotto.

Le superfici interne ed esterne sono finite con intonaco tinteggiato.

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

L'altezza interna dei garage così come il piano interrato è 2,50 m.

STATO DI OCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta locata a Mendel Srl "Laboratorio analisi + Poliambulatorio corrente in Misano Adriatico, via del Mare n.8/10 C.F. e n. iscrizione al Registro Imprese presso la CCIAA di Rimini 04234600403.

In virtù dell'esistenza di un contratto di locazione con decorrenza 01.02.2016, più ulteriori 6 anni, con un canone annuo di locazione accettato tra le parti di € 19.200,00, che ne limita la commerciabilità, si ritiene di dover abbattere il valore di un 10%.

PROVENIENZA

Dal 16.12.2013 proprietà della SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI ED AFFINI

- Atto di Fusione del 16.12.2013 - Repertorio n. 154.433 – Notaio Dott. Enrico Franciosi
- Trascritto a Rimini il 23.12.2013 R.G. 16532
- Registrato a Rimini presso l'Agenzia delle Entrate il 23.12.2013 n. 12026 serie 1/T

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

- Incorporazione delle società MIDA s.r.l. e CE. BA. S.r.l. nella SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI ED AFFINI

Dal 30.12.2008 proprietà della società CE.BA. s.r.l. con sede in Mosano Adriatico CF. 02174830402

- Costituzione del 30.12.2008 protocollo n. RN0186430 in atti dal 30.12.2008 Registrazione n. 1383.1/2008

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Forlì, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione contro del 02.05.2014 – RG. n. 5995 – RP. n. 882

**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Capitale € 1.500.000,00

Totale € 3.000.000,00

A favore della Banca di Credito Cooperativo di Gradara – Società Cooperativa

Gravante sui beni:

- Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 13
- Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 14
- Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 27
- Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 4
- Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 5
- Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 6
- Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 7
- Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 8
- Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 9
- Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 10

Gravante anche sui beni:

- Fig. 16 - Part. 33
- Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 50
- Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 38
- Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 35
- Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 36
- Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 55
- Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 56
- Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 57
- Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 58
- Fig. 5 – Part. 1131 – Sub. 13

### **Oneri di cancellazione**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo approssimativo di €.235,00 di cui €.35,00 per diritti e imposte €.200,00 per onorari (oltre ad IVA ed oneri di legge).

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

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

## CONFORMITA' URBANITICA

Zona D5.1 "Zone urbane di nuovo impianto a carattere integrato per attività commerciali e ricreative" Art. 4.10-1 e Art. 4.10-2 del PRG del Comune di Misano Adriatico.

Relativamente al fabbricato sono stati rilasciati i seguenti Provvedimenti Edilizi:

- Edificato in forza del permesso di costruire n. 27, pratica edilizia n. 5693, protocollo n. 6138/04 rilasciato in data 04/04/2006
- Permesso di costruire n. 103, pratica edilizia n. 5693, protocollo n. 15799/08, rilasciato dal Comune di Misano adriatico in data 04/12/2008, prima variante al pc n. 27/2006
- In data 26/07/2011 depositata la denuncia di inizio attività, portante variante in corso d'opera al p.c. n. 103 del 04/12/2008
- In data 21/10/2011 depositata la denuncia di inizio attività portante la seconda variante al p.c. n. 103 del 04/12/2008
- In data 30/12/2012 depositata la denuncia di inizio attività portante terza variante in corso d'opera al p.c. 103 del 04/12/2008
- In data 12/06/2012 depositata la fine lavori del piano erra
- Certificato di abitabilità in data 28/07/2012, pratica 3411, prot. 1923, P.E. 5693 e in data 12/07/2012, pratica 3662, prot. 11157 P.E. 5693

L'unità risulta difforme rispetto l'ultimo stato concessionato. Non è stato realizzato il muro controterra ed il garage risulta più profondo. Tale difformità risulta sanabile mediante il pagamento di una sanzione calcolata sulla base del costo di costruzione (art. 17 della L.R. 23/2004).

Si stima un valore pari a € 5.000,00 che andranno defalcati al valore finale dell'immobile, per regolarizzare lo stato dell'unità immobiliare (sanzione, diritti di segreteria, oneri e compensi per il tecnico incaricato).

## SPESE CONDOMINIALI

Dai tabulati ricevuti il 13 dicembre 2016 da Gestioni Immobiliari snc di Bartolini Sergio di Morciano di Romagna risulta quanto segue:

Spese a preventivo dal 01/01/2016 al 31/12/2016 8,40€.

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

## STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare posta al piano interrato del complesso edilizio denominato "Condominio Ceba", sito nel Comune di Misano Adriatico (RN), in via Del Mare n. 8/10.

Per la determinazione del valore commerciale del bene oggetto di stima si è tenuto conto di una serie di variabili influenti: l'ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona, facilità di raggiungimento della zona, stato di manutenzione dell'immobile e dell'unità immobiliare, esistenza di eventuali servitù passive o attive.

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

In virtù dell'esistenza di un contratto di locazione con decorrenza 01.02.2016, più ulteriori 6 anni, con un canone annuo di locazione accettato tra le parti di € 19.200,00, che ne limita la commerciabilità, si ritiene di dover abbattere il valore di un 10%.

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo di stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e della offerta sul mercato di beni simili a quelli da stimare. Nel merito si è scelto di applicare il metodo diretto (sintetico-comparativo).

I cosiddetti "Prezzi noti" di mercato sono stati desunti attraverso una media dei prezzi di vendita desunti contattando le agenzie immobiliari locali e sulla base di informazioni e notizie raccolte da operatori del settore.

Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali, come indicato nella tabella di seguito riportata.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Altezza	Piano
Garage	30,00 mq	0,5	15,00 mq	2,50 m	S1
TOT. SUP. COMMERCIALE			15,00 mq		

**Riepilogo:** Il fabbricato si trova in un'area commerciale, con presenza di attività di ogni genere, quindi molto appetibile. Lo stato di conservazione dell'immobile è più che buono.

Per quanto sopra esposto la scrivente ritiene congruo stimare il bene per 2.000,00 €/mq, valore unitario utilizzato per il SUB. 14.

Destinazione	Sup. Commerciale	Valore al mq	Valore lotto
Garage	15,00 mq	2.000,00 €/mq	30.000,00 €

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del 10% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute:

€ 3.000,00

Ripristino della conformità urbanistica:

€ 5.000,00

Oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli:

€ 235,00

#### **Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 21.765,00

in cifra tonda

**€ 21.000,00**

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

**GARAGE IN FABBRICATO URBANO DENOMINATO "CONDOMINIO CEBÀ" - VIA DEL MARE N. 8, COMUNE DI MISANO ADRIATICO (RN).**

**DESCRIZIONE**

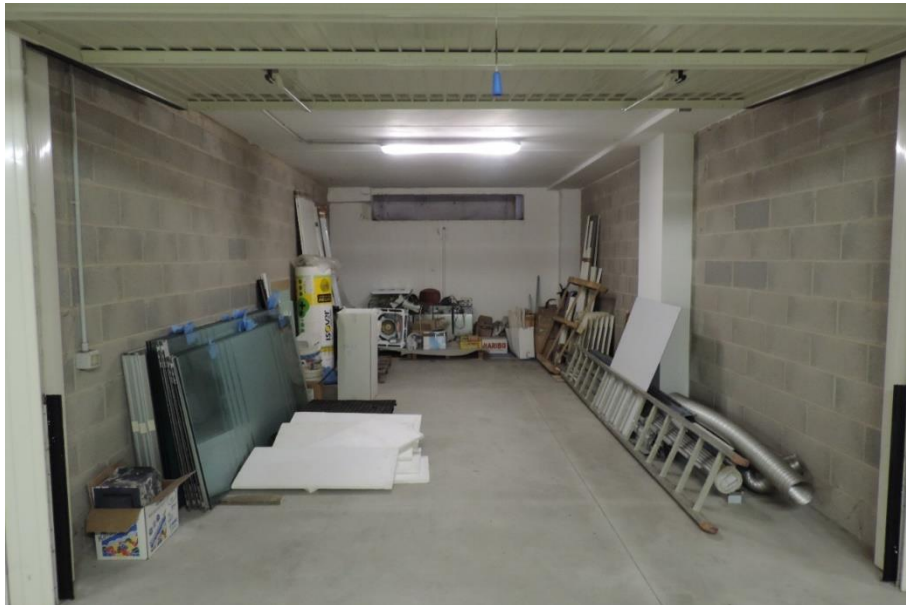
Porzione di fabbricato urbano all'interno del complesso edilizio denominato "Condominio Ceba", sito nel Comune di Misano Adriatico (RN), in via Del Mare n. 8/10.

Il complesso, composto di due piani fuori terra ed uno sotterraneo in cui hanno sede i garage, è sede di attività commerciali al piano terra e uffici al piano primo.

Il fabbricato si trova in un'area commerciale, con presenza di attività di ogni genere, quindi molto appetibile.

Il garage oggetto di stima si trova al piano interrato a cui si accede tramite vano scale e ascensore e rampa condominiali.

L'altezza del piano interrato è di 2,50 mt.



**TITOLARITA'**

L'immobile oggetto di stima appartiene a:

SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTUZIONI EDILIZIE, STRADALI (proprietà 1/1)  
CF. 00125660407. Sede in via Cella Raibano, 14/A, 47843 Misano Adriatico (RN)

**CONFINI**

A nord-est con il sub. 1 (corsello di manovra comune a tutti i sub).

A sud-est con il sub. 9.

A nord-ovest con il sub. 7.

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Altezza	Piano
Garage	30,00 mq	0,5	15,00 mq	2,50 m	S1
TOT. SUP. COMMERCIALE			15,00 mq		

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto di stima, posta al piano seminterrato del fabbricato, risulta così contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Misano Adriatico:

- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 8 – Zona Cens. 2 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 30 mq – Sup. Catastale 32 mq - Rendita 140,99€ - Piano S1
- Intestato a SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI con sede in Misano Adriatico, CF. 00125660407
- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 1 BCNC – Rampa e corsello di manovra comune a tutti i sub.
- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 3 BCNC – Vano scala e ascensore comune a tutti i sub.
- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 29 BCNC – Corte comune a tutti i sub.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

CARTTERISITICHE COSTRUTTIVE

La struttura portante della costruzione è in c.a. con solai in latero cemento.

Le chiusure opache perimetrali sono realizzate in muratura e isolamento a cappotto.

Le superfici interne ed esterne sono finite con intonaco tinteggiato.

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

L'altezza interna dei garage così come il piano interrato è 2,50 m.

STATO DI OCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta locata a Mendel Srl "Laboratorio analisi + Poliambulatorio corrente in Misano Adriatico, via del Mare n.8/10 C.F. e n. iscrizione al Registro Imprese presso la CCIAA di Rimini 04234600403.

In virtù dell'esistenza di un contratto di locazione con decorrenza 01.02.2016, più ulteriori 6 anni, con un canone annuo di locazione accettato tra le parti di € 19.200,00, che ne limita la commerciabilità, si ritiene di dover abbattere il valore di un 10%.

PROVENIENZA

Dal 16.12.2013 proprietà della SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI ED AFFINI

- Atto di Fusione del 16.12.2013 - Repertorio n. 154.433 – Notaio Dott. Enrico Franciosi
- Trascritto a Rimini il 23.12.2013 R.G. 16532
- Registrato a Rimini presso l'Agenzia delle Entrate il 23.12.2013 n. 12026 serie 1/T

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

- Incorporazione delle società MIDA s.r.l. e CE. BA. S.r.l. nella SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI ED AFFINI

Dal 30.12.2008 proprietà della società CE.BA. s.r.l. con sede in Mosano Adriatico CF. 02174830402

- Costituzione del 30.12.2008 protocollo n. RN0186430 in atti dal 30.12.2008 Registrazione n. 1383.1/2008

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agencia del Territorio di Forlì, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione contro del 02.05.2014 – RG. n. 5995 – RP. n. 882

**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Capitale € 1.500.000,00

Totale € 3.000.000,00

A favore della Banca di Credito Cooperativo di Gradara – Società Cooperativa

Gravante sui beni:

- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 13
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 14
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 27
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 4
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 5
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 6
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 7
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 8
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 9
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 10

Gravante anche sui beni:

- Fg. 16 - Part. 33
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 50
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 38
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 35
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 36
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 55
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 56
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 57
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 58
- Fg. 5 – Part. 1131 – Sub. 13

### **Oneri di cancellazione**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo approssimativo di €.235,00 di cui €.35,00 per diritti e imposte € .200,00 per onorari (oltre ad IVA ed oneri di legge).

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 –

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) – pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

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

### CONFORMITA' URBANITICA

Zona D5.1 "Zone urbane di nuovo impianto a carattere integrato per attività commerciali e ricreative" Art. 4.10-1 e Art. 4.10-2 del PRG del Comune di Misano Adriatico.

Relativamente al fabbricato sono stati rilasciati i seguenti Provvedimenti Edilizi:

- Edificato in forza del permesso di costruire n. 27, pratica edilizia n. 5693, protocollo n. 6138/04 rilasciato in data 04/04/2006
- Permesso di costruire n. 103, pratica edilizia n. 5693, protocollo n. 15799/08, rilasciato dal Comune di Misano adriatico in data 04/12/2008, prima variante al pc n. 27/2006
- In data 26/07/2011 depositata la denuncia di inizio attività, portante variante in corso d'opera al p.c. n. 103 del 04/12/2008
- In data 21/10/2011 depositata la denuncia di inizio attività portante la seconda variante al p.c. n. 103 del 04/12/2008
- In data 30/12/2012 depositata la denuncia di inizio attività portante terza variante in corso d'opera al p.c. 103 del 04/12/2008
- In data 12/06/2012 depositata la fine lavori del piano erra
- Certificato di abitabilità in data 28/07/2012, pratica 3411, prot. 1923, P.E. 5693 e in data 12/07/2012, pratica 3662, prot. 11157 P.E. 5693

L'unità risulta difforme rispetto l'ultimo stato concessionato. Non è stato realizzato il muro controterra ed il garage risulta più profondo. Tale difformità risulta sanabile mediante il pagamento di una sanzione calcolata sulla base del costo di costruzione (art. 17 della L.R. 23/2004).

Si stima un valore pari a € 5.000,00 che andranno defalcati al valore finale dell'immobile, per regolarizzare lo stato dell'unità immobiliare (sanzione, diritti di segreteria, oneri e compensi per il tecnico incaricato).

### SPESE CONDOMINIALI

Dai tabulati ricevuti il 13 dicembre 2016 da Gestioni Immobiliari snc di Bartolini Sergio di Morciano di Romagna risulta quanto segue:

Spese a preventivo dal 01/01/2016 al 31/12/2016 8,40€.

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

### STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare posta al piano interrato del complesso edilizio denominato "Condominio Ceba", sito nel Comune di Misano Adriatico (RN), in via Del Mare n. 8/10.

Per la determinazione del valore commerciale del bene oggetto di stima si è tenuto conto di una serie di variabili influenti: l'ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona, facilità di raggiungimento della

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

zona, stato di manutenzione dell'immobile e dell'unità immobiliare, esistenza di eventuali servitù passive o attive.

In virtù dell'esistenza di un contratto di locazione con decorrenza 01.02.2016, più ulteriori 6 anni, con un canone annuo di locazione accettato tra le parti di € 19.200,00, che ne limita la commerciabilità, si ritiene di dover abbattere il valore di un 10%.

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo di stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e della offerta sul mercato di beni simili a quelli da stimare. Nel merito si è scelto di applicare il metodo diretto (sintetico-comparativo).

I cosiddetti "Prezzi noti" di mercato sono stati desunti attraverso una media dei prezzi di vendita desunti contattando le agenzie immobiliari locali e sulla base di informazioni e notizie raccolte da operatori del settore.

Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali, come indicato nella tabella di seguito riportata.

### CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Altezza	Piano
Garage	30,00 mq	0,5	15,00 mq	2,50 m	S1
<b>TOT. SUP. COMMERCIALE</b>			<b>15,00 mq</b>		

**Riepilogo:** Il fabbricato si trova in un'area commerciale, con presenza di attività di ogni genere, quindi molto appetibile. Lo stato di conservazione dell'immobile è più che buono.

Per quanto sopra esposto la scrivente ritiene congruo stimare il bene per 2.000,00 €/mq, valore unitario utilizzato per il SUB. 14.

Destinazione	Sup. Commerciale	Valore al mq	Valore lotto
Garage	15,00 mq	2.000,00 €/mq	30.000,00 €

### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del 10% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute:

€ 3.000,00

Ripristino della conformità urbanistica:

€ 5.000,00

Oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli:

€ 235,00

### **Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 21.765,00

in cifra tonda

**€ 21.000,00**

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

## LOTTO 2

FABBRICATO URBANO DENOMINATO "CONDOMINIO CEBA" - VIA DEL MARE N. 8, COMUNE DI MISANO ADRIATICO (RN).

### DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato urbano all'interno del complesso edilizio denominato "Condominio Ceba", sito nel Comune di Misano Adriatico (RN), in via Del Mare n. 8/10.

Il complesso, composto di due piani fuori terra ed uno sottostrada in cui hanno sede i garage, è sede di attività commerciali al piano terra e uffici al piano primo.

Il fabbricato si trova in un'area commerciale, con presenza di attività di ogni genere, quindi molto appetibile.

L'unità oggetto di stima si trova al piano primo con ingresso condominiale servito da scale ed ascensore, interamente è così suddiviso: ampia area ingresso, due uffici, un bagno dotato di antibagno e un ripostiglio.



### TITOLARITA'

L'immobile oggetto di stima appartiene a:  
SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTUZIONI EDILIZIE, STRADALI (proprietà 1/1)  
CF. 00125660407. Sede in via Cella Raibano, 14/A, 47843 Misano Adriatico (RN)

### CONFINI

A nord-est con il vano scala condominiale (sub. 3).

A sud-est con il sub. 14.

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Altezza	Piano
Unità Immobiliare	112.38 mq	1	112.38 mq	2,85 mt	1°
<b>TOT. SUP. COMMERCIALE</b>			<b>112.38 mq</b>		

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto di stima, posta al piano primo del fabbricato, risulta così contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Misano Adriatico:

- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 13 – Zona Cens. 2 – Categoria A/10 – Classe 2 – Consistenza 4,5 vani – Sup. Catastale 118 mq - Rendita 2.019,60€ - Piano 1
- Intestato a SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI con sede in Misano Adriatico, CF. 00125660407
- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 1 BCNC – Rampa e corsello di manovra comune a tutti i sub.
- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 3 BCNC – Vano scala e ascensore comune a tutti i sub.
- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 29 BCNC – Corte comune a tutti i sub.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

CARTTERISITICHE COSTRUTTIVE

La struttura portante della costruzione è in c.a. con solai in latero cemento.

Le chiusure opache perimetrali sono realizzate in muratura e isolamento a cappotto.

Le superfici interne ed esterne sono finite con intonaco tinteggiato.

Gli infissi sono realizzati in alluminio preverniciato con vetro camera.

Impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione con produzione combinata di ACS. Sistemi di termoregolazione affidati a termostati ambiente agenti sui ventilconvettori idronici. Gruppo frigo per il condizionamento estivo.

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

All'interno il locale oggetto di stima sono rifiniti con pavimenti in legno nell'area ingresso e uffici, nel vano bagno i pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, le porte sono in alluminio.

L'altezza interna dei locali è 3.15 m portati a 2,85 m mediante controsoffitto.

STATO DI OCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZA

Dal 16.12.2013 proprietà della SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI ED AFFINI

- Atto di Fusione del 16.12.2013 - Repertorio n. 154.433 – Notaio Dott. Enrico Franciosi
- Trascritto a Rimini il 23.12.2013 R.G. 16532

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

- Registrato a Rimini presso l'Agencia delle Entrate il 23.12.2013 n. 12026 serie 1/T
- Incorporazione delle società MIDA s.r.l. e CE. BA. S.r.l. nella SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI ED AFFINI

Dal 30.12.2008 proprietà della società CE.BA. s.r.l. con sede in Mosano Adriatico CF. 02174830402

- Costituzione del 30.12.2008 protocollo n. RN0186430 in atti dal 30.12.2008 Registrazione n. 1383.1/2008

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agencia del Territorio di Forlì, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione contro del 02.05.2014 – RG. n. 5995 – RP. n. 882
- Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Capitale € 1.500.000,00  
 Totale € 3.000.000,00  
 A favore della Banca di Credito Cooperativo di Gradara – Società Cooperativa  
 Gravante sui beni:
- Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 13
  - Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 14
  - Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 27
  - Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 4
  - Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 5
  - Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 6
  - Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 7
  - Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 8
  - Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 9
  - Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 10

Gravante anche sui beni:

- Fig. 16 - Part. 33
- Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 50
- Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 38
- Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 35
- Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 36
- Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 55
- Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 56
- Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 57
- Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 58
- Fig. 5 – Part. 1131 – Sub. 13

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

### Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo approssimativo di €.235,00 di cui €.35,00 per diritti e imposte €.200,00 per onorari (oltre ad IVA ed oneri di legge).

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

### CONFORMITA' URBANITICA

Zona D5.1 "Zone urbane di nuovo impianto a carattere integrato per attività commerciali e ricreative" Art. 4.10-1 e Art. 4.10-2 del PRG del Comune di Misano Adriatico.

Relativamente al fabbricato sono stati rilasciati i seguenti Provvedimenti Edilizi:

- Edificato in forza del permesso di costruire n. 27, pratica edilizia n. 5693, protocollo n. 6138/04 rilasciato in data 04/04/2006
- Permesso di costruire n. 103, pratica edilizia n. 5693, protocollo n. 15799/08, rilasciato dal Comune di Misano adriatico in data 04/12/2008, prima variante al pc n. 27/2006
- In data 26/07/2011 depositata la denuncia di inizio attività, portante variante in corso d'opera al p.c. n. 103 del 04/12/2008
- In data 21/10/2011 depositata la denuncia di inizio attività portante la seconda variante al p.c. n. 103 del 04/12/2008
- In data 30/12/2012 depositata la denuncia di inizio attività portante terza variante in corso d'opera al p.c. 103 del 04/12/2008
- In data 12/06/2012 depositata la fine lavori del piano erra
- Certificato di abitabilità in data 28/07/2009, pratica 3411, prot. 1923, P.E. 5693

L'immobile risulta conforme.

### SPESE CONDOMINIALI

Dai tabulati ricevuti il 13 dicembre 2016 da Gestioni Immobiliari snc di Bartolini Sergio di Morciano di Romagna risulta quanto segue:

Spese a preventivo dal 01/01/2016 al 31/12/2016 € 896,04.

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

### STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità commerciale posta al piano primo del complesso edilizio denominato "Condominio Ceba", sito nel Comune di Misano Adriatico (RN), in via Del Mare n. 8/10.

Per la determinazione del valore commerciale del bene oggetto di stima si è tenuto conto di una serie di variabili influenti: l'ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona, facilità di raggiungimento della zona, stato di manutenzione dell'immobile e dell'unità immobiliare, esistenza di eventuali servitù passive o attive.

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo di stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e della offerta sul mercato di beni simili a quelli da stimare. Nel merito si è scelto di applicare il metodo diretto (sintetico-comparativo).

I cosiddetti "Prezzi noti" di mercato sono stati desunti attraverso una media dei prezzi di vendita desunti contattando le agenzie immobiliari locali e sulla base di informazioni e notizie raccolte da operatori del settore.

Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali, come indicato nella tabella di seguito riportata.

### CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Altezza	Piano
Unità Immobiliare	112.38 mq	1	112.38 mq	2,85 mt	1°
<b>TOT. SUP. COMMERCIALE</b>			<b>112.38 mq</b>		

### Fonti di informazione

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2016.

Provincia: Rimini

Comune: Misano Adriatico

Fascia/zona: Centrale/Lungomare fino a S.S.16

Destinazione: terziario

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato		Valori Locazione	
		Min.	Max	Min.	Max
Uffici	Normale	2200€/mq	3200€/mq	9,6 €/mq	14,6 €/mq

Si riportano i valori del Borsino immobiliare anno 2016.

2° FASCIA (Ubicazione Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicazione Maggior pregio)
1.745 €/mq	2.141 €/mq	2.537 €/mq

**Riepilogo:** Il fabbricato si trova in un'area commerciale, con presenza di attività di ogni genere, quindi molto appetibile. Lo stato di conservazione del bene è ottimo. È in essere un contratto di locazione.

Per quanto sopra esposto la scrivente ritiene congruo stimare il bene per 2.000,00 €/mq.

Destinazione	Sup. Commerciale	Valore al mq	Valore lotto
Unità Immobiliare P.1°	112,38 mq	2.000,00 €/mq	224.760,00 €

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

**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:

€ 44.952,00

Oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli:

€ 235,00

**Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 179.573,00

in cifra tonda:

**€ 179.000,00**

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

**GARAGE IN FABBRICATO URBANO DENOMINATO "CONDOMINIO CEBA" - VIA DEL MARE N. 8, COMUNE DI MISANO ADRIATICO (RN)**

**DESCRIZIONE**

Porzione di fabbricato urbano all'interno del complesso edilizio denominato "Condominio Ceba", sito nel Comune di Misano Adriatico (RN), in via Del Mare n. 8/10.

Il complesso, composto di due piani fuori terra ed uno sottostrada in cui hanno sede i garage, è sede di attività commerciali al piano terra e uffici al piano primo.

Il fabbricato si trova in un'area commerciale, con presenza di attività di ogni genere, quindi molto appetibile.

Il garage oggetto di stima si trova al piano interrato a cui si accede tramite vano scale e ascensore e rampa condominiali.

L'altezza del piano interrato è di 2,50 mt.



**TITOLARITA'**

L'immobile oggetto di stima appartiene a:

SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTUZIONI EDILIZIE, STRADALI (proprietà 1/1)  
CF. 00125660407. Sede in via Cella Raibano, 14/A, 47843 Misano Adriatico (RN)

**CONFINI**

A nord-ovest con il sub. 5.

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

A sud-est e sud-ovest con il sub. 1 (corsello di manovra comune a tutti i sub).

### CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Altezza	Piano
Garage	21,58 mq	0,5	10,79 mq	2,50 m	S1
TOT. SUP. COMMERCIALE			10,79 mq		

### DATI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto di stima, posta al piano seminterrato del fabbricato, risulta così contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Misano Adriatico:

- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 4 – Zona Cens. 2 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 23 mq – Sup. Catastale 25 mq - Rendita 108,09 € - Piano S1
- Intestato a SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI con sede in Misano Adriatico, CF. 00125660407
- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 1 BCNC – Rampa e corsello di manovra comune a tutti i sub.
- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 3 BCNC – Vano scala e ascensore comune a tutti i sub.
- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 29 BCNC – Corte comune a tutti i sub.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

### CARTTERISITICHE COSTRUTTIVE

La struttura portante della costruzione è in c.a. con solai in latero cemento.

Le chiusure opache perimetrali sono realizzate in muratura e isolamento a cappotto.

Le superfici interne ed esterne sono finite con intonaco tinteggiato.

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

L'altezza interna dei garage così come il piano interrato è 2,50 m.

### STATO DI OCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta libera.

### PROVENIENZA

Dal 16.12.2013 proprietà della SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI ED AFFINI

- Atto di Fusione del 16.12.2013 - Repertorio n. 154.433 – Notaio Dott. Enrico Franciosi
- Trascritto a Rimini il 23.12.2013 R.G. 16532
- Registrato a Rimini presso l'Agenzia delle Entrate il 23.12.2013 n. 12026 serie 1/T
- Incorporazione delle società MIDA s.r.l. e CE. BA. S.r.l. nella SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI ED AFFINI

Dal 30.12.2008 proprietà della società CE.BA. s.r.l. con sede in Mosano Adriatico CF. 02174830402

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) – pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

- Costituzione del 30.12.2008 protocollo n. RN0186430 in atti dal 30.12.2008 Registrazione n. 1383.1/2008

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Forlì, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione contro del 02.05.2014 – RG. n. 5995 – RP. n. 882  
**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Capitale € 1.500.000,00  
 Totale € 3.000.000,00  
 A favore della Banca di Credito Cooperativo di Gradara – Società Cooperativa  
 Gravante sui beni:
  - Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 13
  - Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 14
  - Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 27
  - Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 4
  - Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 5
  - Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 6
  - Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 7
  - Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 8
  - Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 9
  - Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 10

Gravante anche sui beni:

- Fg. 16 - Part. 33
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 50
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 38
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 35
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 36
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 55
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 56
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 57
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 58
- Fg. 5 – Part. 1131 – Sub. 13

### **Oneri di cancellazione**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo approssimativo di €.235,00 di cui €.35,00 per diritti e imposte €.200,00 per onorari (oltre ad IVA ed oneri di legge).

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

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 –

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) – pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

## CONFORMITA' URBANITICA

Zona D5.1 "Zone urbane di nuovo impianto a carattere integrato per attività commerciali e ricreative" Art. 4.10-1 e Art. 4.10-2 del PRG del Comune di Misano Adriatico.

Relativamente al fabbricato sono stati rilasciati i seguenti Provvedimenti Edilizi:

- Edificato in forza del permesso di costruire n. 27, pratica edilizia n. 5693, protocollo n. 6138/04 rilasciato in data 04/04/2006
- Permesso di costruire n. 103, pratica edilizia n. 5693, protocollo n. 15799/08, rilasciato dal Comune di Misano adriatico in data 04/12/2008, prima variante al pc n. 27/2006
- In data 26/07/2011 depositata la denuncia di inizio attività, portante variante in corso d'opera al p.c. n. 103 del 04/12/2008
- In data 21/10/2011 depositata la denuncia di inizio attività portante la seconda variante al p.c. n. 103 del 04/12/2008
- In data 30/12/2012 depositata la denuncia di inizio attività portante terza variante in corso d'opera al p.c. 103 del 04/12/2008
- In data 12/06/2012 depositata la fine lavori del piano erra
- Certificato di abitabilità in data 28/07/2012, pratica 3411, prot. 1923, P.E. 5693 e in data 12/07/2012, pratica 3662, prot. 11157 P.E. 5693

L'unità risulta conforme.

## SPESE CONDOMINIALI

Dai tabulati ricevuti il 13 dicembre 2016 da Gestioni Immobiliari snc di Bartolini Sergio di Morciano di Romagna risulta quanto segue:

Spese a preventivo dal 01/01/2016 al 31/12/2016 101,74€.

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

## STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare posta al piano interrato del complesso edilizio denominato "Condominio Ceba", sito nel Comune di Misano Adriatico (RN), in via Del Mare n. 8/10.

Per la determinazione del valore commerciale del bene oggetto di stima si è tenuto conto di una serie di variabili influenti: l'ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona, facilità di raggiungimento della zona, stato di manutenzione dell'immobile e dell'unità immobiliare, esistenza di eventuali servitù passive o attive.

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo di stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e della offerta sul mercato di beni simili a quelli da stimare. Nel merito si è scelto di applicare il metodo diretto (sintetico-comparativo).

I cosiddetti "Prezzi noti" di mercato sono stati desunti attraverso una media dei prezzi di vendita desunti contattando le agenzie immobiliari locali e sulla base di informazioni e notizie raccolte da operatori del settore.

Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali, come indicato nella tabella di seguito riportata.

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

**CONSISTENZA**

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Altezza	Piano
Garage	21,58 mq	0,5	10,79 mq	2,50 m	S1
TOT. SUP. COMMERCIALE			10,79 mq		

**Riepilogo:** Il fabbricato si trova in un'area commerciale, con presenza di attività di ogni genere, quindi molto appetibile. Lo stato di conservazione dell'immobile è più che buono.

Per quanto sopra esposto la scrivente ritiene congruo stimare il bene per 2.000,00 €/mq, valore unitario utilizzato per il SUB. 13.

Destinazione	Sup. Commerciale	Valore al mq	Valore lotto
Garage	10,79 mq	2.000,00 €/mq	21.580,00 €

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del 10% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute:

€ 2.158,00

Oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli:

€ 235,00

**Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 19.187,00

in cifra tonda

**€ 19.000,00**

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

### LOTTO 3

**GARAGE IN FABBRICATO URBANO DENOMINATO "CONDOMINIO CEBÀ" - VIA DEL MARE N. 8, COMUNE DI MISANO ADRIATICO (RN)**

#### DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato urbano all'interno del complesso edilizio denominato "Condominio Ceba", sito nel Comune di Misano Adriatico (RN), in via Del Mare n. 8/10.

Il complesso, composto di due piani fuori terra ed uno sotterraneo in cui hanno sede i garage, è sede di attività commerciali al piano terra e uffici al piano primo.

Il fabbricato si trova in un'area commerciale, con presenza di attività di ogni genere, quindi molto appetibile.

Il garage oggetto di stima si trova al piano interrato a cui si accede tramite vano scale e ascensore e rampa condominiali.

L'altezza del piano interrato è di 2,50 mt.



#### TITOLARITA'

L'immobile oggetto di stima appartiene a:

SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILIZIE, STRADALI (proprietà 1/1)

CF. 00125660407. Sede in via Cella Raibano, 14/A, 47843 Misano Adriatico (RN)

#### CONFINI

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

A nord-ovest con il sub. 3 (Vano scala).

A sud-ovest con il sub. 1 (corsello di manovra comune a tutti i sub).

A sud-est con il sub. 4.

### CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Altezza	Piano
Garage	21,58 mq	0,5	10,79 mq	2,50 m	S1
<b>TOT. SUP. COMMERCIALE</b>			<b>10,79 mq</b>		

### DATI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto di stima, posta al piano seminterrato del fabbricato, risulta così contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Misano Adriatico:

- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 5 – Zona Cens. 2 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 23 mq – Sup. Catastale 25 mq - Rendita 108,09 € - Piano S1
- Intestato a SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI con sede in Misano Adriatico, CF. 00125660407
- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 1 BCNC – Rampa e corsello di manovra comune a tutti i sub.
- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 3 BCNC – Vano scala e ascensore comune a tutti i sub.
- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 29 BCNC – Corte comune a tutti i sub.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

### CARTTERISITICHE COSTRUTTIVE

La struttura portante della costruzione è in c.a. con solai in latero cemento.

Le chiusure opache perimetrali sono realizzate in muratura e isolamento a cappotto.

Le superfici interne ed esterne sono finite con intonaco tinteggiato.

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

L'altezza interna dei garage così come il piano interrato è 2,50 m.

### STATO DI OCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta libera.

### PROVENIENZA

Dal 16.12.2013 proprietà della SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI ED AFFINI

- Atto di Fusione del 16.12.2013 - Repertorio n. 154.433 – Notaio Dott. Enrico Franciosi
- Trascritto a Rimini il 23.12.2013 R.G. 16532
- Registrato a Rimini presso l'Agenzia delle Entrate il 23.12.2013 n. 12026 serie 1/T

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 –

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) – pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

- Incorporazione delle società MIDA s.r.l. e CE. BA. S.r.l. nella SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI ED AFFINI

Dal 30.12.2008 proprietà della società CE.BA. s.r.l. con sede in Mosano Adriatico CF. 02174830402

- Costituzione del 30.12.2008 protocollo n. RN0186430 in atti dal 30.12.2008 Registrazione n. 1383.1/2008

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Forlì, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione contro del 02.05.2014 – RG. n. 5995 – RP. n. 882

**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Capitale € 1.500.000,00

Totale € 3.000.000,00

A favore della Banca di Credito Cooperativo di Gradara – Società Cooperativa

Gravante sui beni:

- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 13
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 14
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 27
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 4
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 5
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 6
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 7
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 8
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 9
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 10

Gravante anche sui beni:

- Fg. 16 - Part. 33
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 50
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 38
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 35
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 36
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 55
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 56
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 57
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 58
- Fg. 5 – Part. 1131 – Sub. 13

### Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo approssimativo di €.235,00 di cui €.35,00 per diritti e imposte €.200,00 per onorari (oltre ad IVA ed oneri di legge).

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

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

### CONFORMITA' URBANITICA

Zona D5.1 "Zone urbane di nuovo impianto a carattere integrato per attività commerciali e ricreative" Art. 4.10-1 e Art. 4.10-2 del PRG del Comune di Misano Adriatico.

Relativamente al fabbricato sono stati rilasciati i seguenti Provvedimenti Edilizi:

- Edificato in forza del permesso di costruire n. 27, pratica edilizia n. 5693, protocollo n. 6138/04 rilasciato in data 04/04/2006
- Permesso di costruire n. 103, pratica edilizia n. 5693, protocollo n. 15799/08, rilasciato dal Comune di Misano adriatico in data 04/12/2008, prima variante al pc n. 27/2006
- In data 26/07/2011 depositata la denuncia di inizio attività, portante variante in corso d'opera al p.c. n. 103 del 04/12/2008
- In data 21/10/2011 depositata la denuncia di inizio attività portante la seconda variante al p.c. n. 103 del 04/12/2008
- In data 30/12/2012 depositata la denuncia di inizio attività portante terza variante in corso d'opera al p.c. 103 del 04/12/2008
- In data 12/06/2012 depositata la fine lavori del piano erra
- Certificato di abitabilità in data 28/07/2012, pratica 3411, prot. 1923, P.E. 5693 e in data 12/07/2012, pratica 3662, prot. 11157 P.E. 5693

L'unità risulta conforme.

### SPESE CONDOMINIALI

Dai tabulati ricevuti il 13 dicembre 2016 da Gestioni Immobiliari snc di Bartolini Sergio di Morciano di Romagna risulta quanto segue:

Spese a preventivo dal 01/01/2016 al 31/12/2016 101,74€.

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

### STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare posta al piano interrato del complesso edilizio denominato "Condominio Ceba", sito nel Comune di Misano Adriatico (RN), in via Del Mare n. 8/10.

Per la determinazione del valore commerciale del bene oggetto di stima si è tenuto conto di una serie di variabili influenti: l'ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona, facilità di raggiungimento della zona, stato di manutenzione dell'immobile e dell'unità immobiliare, esistenza di eventuali servitù passive o attive.

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo di stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e della offerta sul mercato di beni simili a quelli da stimare. Nel merito si è scelto di applicare il metodo diretto (sintetico-comparativo).

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

Tale metodo consiste nel formare una scala di prezzi di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

I cosiddetti "Prezzi noti" di mercato sono stati desunti attraverso una media dei prezzi di vendita desunti contattando le agenzie immobiliari locali e sulla base di informazioni e notizie raccolte da operatori del settore.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dal rilievo fatto sul posto.

Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali.

### CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Altezza	Piano
Garage	21,58 mq	0,5	10,79 mq	2,50 m	S1
TOT. SUP. COMMERCIALE			10,79 mq		

**Riepilogo:** Il fabbricato si trova in un'area commerciale, con presenza di attività di ogni genere, quindi molto appetibile. Lo stato di conservazione dell'immobile è più che buono.

L'unità in oggetto fa parte del fabbricato in cui sorgono il LOTTO 1 (FG. 2 PART. 1136 SUB. 14) e LOTTO 2 (FG. 2 PART. 1136 SUB. 13).

Per quanto sopra esposto la scrivente ritiene congruo stimare il bene per 2.000,00 €/mq, valore unitario utilizzato per il LOTTO 1 (FG. 2 PART. 1136 SUB. 14) e LOTTO 2 (FG. 2 PART. 1136 SUB. 13).

Destinazione	Sup. Commerciale	Valore al mq	Valore lotto
Garage	10,79 mq	2.000,00 €/mq	21.580,00 €

### Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 10% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute:

€ 2.158,00

Oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli:

€ 235,00

### Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 19.187,00

in cifra tonda

**€ 19.000,00**

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

## LOTTO 4

**GARAGE IN FABBRICATO URBANO DENOMINATO "CONDOMINIO CEBÀ" - VIA DEL MARE N. 8, COMUNE DI MISANO ADRIATICO (RN).**

### DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato urbano all'interno del complesso edilizio denominato "Condominio Ceba", sito nel Comune di Misano Adriatico (RN), in via Del Mare n. 8/10.

Il complesso, composto di due piani fuori terra ed uno sotterraneo in cui hanno sede i garage, è sede di attività commerciali al piano terra e uffici al piano primo.

Il fabbricato si trova in un'area commerciale, con presenza di attività di ogni genere, quindi molto appetibile.

Il garage oggetto di stima si trova al piano interrato a cui si accede tramite vano scale e ascensore e rampa condominiali.

L'altezza del piano interrato è di 2,50 mt.

L'unità presenta alcune macchie di umidità lungo le pareti esposte a sud-ovest e nord-ovest.



### TITOLARITA'

L'immobile oggetto di stima appartiene a:

- SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILIZIE, STRADALI (proprietà 1/1) CF. 00125660407. Sede in via Cella Raibano, 14/A, 47843 Misano Adriatico (RN)

### CONFINI

A nord-est con il sub. 1 (corsello di manovra comune a tutti i sub).

A sud-est con il sub. 7.

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Altezza	Piano
Garage	30,00 mq	0,5	15,00 mq	2,50 m	S1
TOT. SUP. COMMERCIALE			15,00 mq		

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto di stima, posta al piano seminterrato del fabbricato, risulta così contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Misano Adriatico:

- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 6 – Zona Cens. 2 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 30 mq – Sup. Catastale 33 mq - Rendita 140,99€ - Piano S1
- Intestato a SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI con sede in Misano Adriatico, CF. 00125660407
- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 1 BCNC – Rampa e corsello di manovra comune a tutti i sub.
- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 3 BCNC – Vano scala e ascensore comune a tutti i sub.
- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 29 BCNC – Corte comune a tutti i sub.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

CARTTERISITICHE COSTRUTTIVE

La struttura portante della costruzione è in c.a. con solai in latero cemento.

Le chiusure opache perimetrali sono realizzate in muratura e isolamento a cappotto.

Le superfici interne ed esterne sono finite con intonaco tinteggiato.

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

L'altezza interna dei garage così come il piano interrato è 2,50 m.

STATO DI OCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta libera.

PROVENIENZA

Dal 16.12.2013 proprietà della SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI ED AFFINI

- Atto di Fusione del 16.12.2013 - Repertorio n. 154.433 – Notaio Dott. Enrico Franciosi
- Trascritto a Rimini il 23.12.2013 R.G. 16532
- Registrato a Rimini presso l'Agenzia delle Entrate il 23.12.2013 n. 12026 serie 1/T
- Incorporazione delle società MIDA s.r.l. e CE. BA. S.r.l. nella SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI ED AFFINI

Dal 30.12.2008 proprietà della società CE.BA. s.r.l. con sede in Mosano Adriatico CF. 02174830402

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

- Costituzione del 30.12.2008 protocollo n. RN0186430 in atti dal 30.12.2008 Registrazione n. 1383.1/2008

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Forlì, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione contro del 02.05.2014 – RG. n. 5995 – RP. n. 882  
**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Capitale € 1.500.000,00  
Totale € 3.000.000,00  
A favore della Banca di Credito Cooperativo di Gradara – Società Cooperativa  
Gravante sui beni:
  - Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 13
  - Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 14
  - Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 27
  - Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 4
  - Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 5
  - Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 6
  - Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 7
  - Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 8
  - Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 9
  - Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 10

Gravante anche sui beni:

- Fig. 16 - Part. 33
- Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 50
- Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 38
- Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 35
- Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 36
- Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 55
- Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 56
- Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 57
- Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 58
- Fig. 5 – Part. 1131 – Sub. 13

### **Oneri di cancellazione**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo approssimativo di €.235,00 di cui €.35,00 per diritti e imposte €.200,00 per onorari (oltre ad IVA ed oneri di legge).

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

### CONFORMITA' URBANITICA

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 –

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) – pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

Zona D5.1 “Zone urbane di nuovo impianto a carattere integrato per attività commerciali e ricreative” Art. 4.10-1 e Art. 4.10-2 del PRG del Comune di Misano Adriatico.

Relativamente al fabbricato sono stati rilasciati i seguenti Provvedimenti Edilizi:

- Edificato in forza del permesso di costruire n. 27, pratica edilizia n. 5693, protocollo n. 6138/04 rilasciato in data 04/04/2006
- Permesso di costruire n. 103, pratica edilizia n. 5693, protocollo n. 15799/08, rilasciato dal Comune di Misano adriatico in data 04/12/2008, prima variante al pc n. 27/2006
- In data 26/07/2011 depositata la denuncia di inizio attività, portante variante in corso d’opera al p.c. n. 103 del 04/12/2008
- In data 21/10/2011 depositata la denuncia di inizio attività portante la seconda variante al p.c. n. 103 del 04/12/2008
- In data 30/12/2012 depositata la denuncia di inizio attività portante terza variante in corso d’opera al p.c. 103 del 04/12/2008
- In data 12/06/2012 depositata la fine lavori del piano erra
- Certificato di abitabilità in data 28/07/2012, pratica 3411, prot. 1923, P.E. 5693 e in data 12/07/2012, pratica 3662, prot. 11157 P.E. 5693

L’unità risulta difforme rispetto l’ultimo stato concessionato. Non è stato realizzato il muro controterra ed il garage risulta più profondo. Tale difformità risulta sanabile mediante il pagamento di una sanzione calcolata sulla base del costo di costruzione (art. 17 della L.R. 23/2004).

Si stima un valore pari a € 5.000,00 che andranno defalcati al valore finale dell’immobile, per regolarizzare lo stato dell’unità immobiliare (sanzione, diritti di segreteria, oneri e compensi per il tecnico incaricato).

### SPESE CONDOMINIALI

Dai tabulati ricevuti il 13 dicembre 2016 da Gestioni Immobiliari snc di Bartolini Sergio di Morciano di Romagna risulta quanto segue:

Spese a preventivo dal 01/01/2016 al 31/12/2016 99,13€.

Sarà cura dell’aggiudicatario verificare presso l’amministratore del condominio, i corretti importi aggiornati.

### STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all’attualità dell’unità immobiliare posta al piano interrato del complesso edilizio denominato “Condominio Ceba”, sito nel Comune di Misano Adriatico (RN), in via Del Mare n. 8/10.

Per la determinazione del valore commerciale del bene oggetto di stima si è tenuto conto di una serie di variabili influenti: l’ubicazione dell’immobile, caratteristiche della zona, facilità di raggiungimento della zona, stato di manutenzione dell’immobile e dell’unità immobiliare, esistenza di eventuali servitù passive o attive.

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo di stima sopra enunciato, è quello dell’analisi della domanda e della offerta sul mercato di beni simili a quelli da stimare. Nel merito si è scelto di applicare il metodo diretto (sintetico-comparativo).

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

Tale metodo consiste nel formare una scala di prezzi di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

I cosiddetti "Prezzi noti" di mercato sono stati desunti attraverso una media dei prezzi di vendita desunti contattando le agenzie immobiliari locali e sulla base di informazioni e notizie raccolte da operatori del settore.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dal rilievo fatto sul posto.

Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali.

### CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Altezza	Piano
Garage	30,00 mq	0,5	15,00 mq	2,50 m	S1
TOT. SUP. COMMERCIALE			15,00 mq		

**Riepilogo:** Il fabbricato si trova in un'area commerciale, con presenza di attività di ogni genere, quindi molto appetibile. Lo stato di conservazione dell'immobile è più che buono.

L'unità in oggetto fa parte del fabbricato in cui sorgono il LOTTO 1 (FG. 2 PART. 1136 SUB. 14) e LOTTO 2 (FG. 2 PART. 1136 SUB. 13).

Per quanto sopra esposto la scrivente ritiene congruo stimare il bene per 2.000,00 €/mq, valore unitario utilizzato per il LOTTO 1 (FG. 2 PART. 1136 SUB. 14) e LOTTO 2 (FG. 2 PART. 1136 SUB. 13).

Destinazione	Sup. Commerciale	Valore al mq	Valore lotto
Garage	15,00 mq	2.000,00 €/mq	30.000,00 €

### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del 10% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute:

€ 3.000,00

Riduzione del 10% per presenza di macchie di umidità:

€ 3.000,00

Ripristino della conformità urbanistica:

€ 5.000,00

Oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli:

€ 235,00

### **Prezzo base d'asta del lotto:**

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

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

€. 18.765,00

in cifra tonda

**€. 18.000,00**

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

## LOTTO 5

**GARAGE IN FABBRICATO URBANO DENOMINATO “CONDOMINIO CEBÀ” - VIA DEL MARE N. 8, COMUNE DI MISANO ADRIATICO (RN).**

### DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato urbano all'interno del complesso edilizio denominato “Condominio Ceba”, sito nel Comune di Misano Adriatico (RN), in via Del Mare n. 8/10.

Il complesso, composto di due piani fuori terra ed uno sotterraneo in cui hanno sede i garage, è sede di attività commerciali al piano terra e uffici al piano primo.

Il fabbricato si trova in un'area commerciale, con presenza di attività di ogni genere, quindi molto appetibile.

Il garage oggetto di stima si trova al piano interrato a cui si accede tramite vano scale e ascensore e rampa condominiali.

L'altezza del piano interrato è di 2,50 mt.



### TITOLARITA'

L'immobile oggetto di stima appartiene a:

SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILIZIE, STRADALI (proprietà 1/1)

CF. 00125660407. Sede in via Cella Raibano, 14/A, 47843 Misano Adriatico (RN)

### CONFINI

A nord-est con il sub. 1 (corsello di manovra comune a tutti i sub).

A sud-est con il sub. 10.

A nord-ovest con il sub. 8.

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Altezza	Piano
Garage	28,88 mq	0,5	14,44 mq	2,50 m	S1
TOT. SUP. COMMERCIALE			14,44 mq		

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto di stima, posta al piano seminterrato del fabbricato, risulta così contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Misano Adriatico:

- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 9 – Zona Cens. 2 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 29 mq – Sup. Catastale 31 mq - Rendita 136,29€ - Piano S1
- Intestato a SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI con sede in Misano Adriatico, CF. 00125660407
- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 1 BCNC – Rampa e corsello di manovra comune a tutti i sub.
- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 3 BCNC – Vano scala e ascensore comune a tutti i sub.
- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 29 BCNC – Corte comune a tutti i sub.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

CARTTERISITICHE COSTRUTTIVE

La struttura portante della costruzione è in c.a. con solai in latero cemento.

Le chiusure opache perimetrali sono realizzate in muratura e isolamento a cappotto.

Le superfici interne ed esterne sono finite con intonaco tinteggiato.

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

L'altezza interna dei garage così come il piano interrato è 2,50 m.

STATO DI OCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta libera.

PROVENIENZA

Dal 16.12.2013 proprietà della SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI ED AFFINI

- Atto di Fusione del 16.12.2013 - Repertorio n. 154.433 – Notaio Dott. Enrico Franciosi
- Trascritto a Rimini il 23.12.2013 R.G. 16532
- Registrato a Rimini presso l'Agenzia delle Entrate il 23.12.2013 n. 12026 serie 1/T
- Incorporazione delle società MIDA s.r.l. e CE. BA. S.r.l. nella SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI ED AFFINI

Dal 30.12.2008 proprietà della società CE.BA. s.r.l. con sede in Mosano Adriatico CF. 02174830402

- Costituzione del 30.12.2008 protocollo n. RN0186430 in atti dal 30.12.2008 Registrazione n. 1383.1/2008

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Forlì, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione contro del 02.05.2014 – RG. n. 5995 – RP. n. 882
- Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Capitale € 1.500.000,00  
 Totale € 3.000.000,00  
 A favore della Banca di Credito Cooperativo di Gradara – Società Cooperativa  
 Gravante sui beni:
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 13
  - Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 14
  - Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 27
  - Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 4
  - Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 5
  - Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 6
  - Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 7
  - Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 8
  - Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 9
  - Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 10

Gravante anche sui beni:

- Fg. 16 - Part. 33
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 50
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 38
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 35
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 36
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 55
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 56
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 57
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 58
- Fg. 5 – Part. 1131 – Sub. 13

### **Oneri di cancellazione**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo approssimativo di €.235,00 di cui €.35,00 per diritti e imposte €.200,00 per onorari (oltre ad IVA ed oneri di legge).

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

### CONFORMITA' URBANITICA

Zona D5.1 "Zone urbane di nuovo impianto a carattere integrato per attività commerciali e ricreative" Art. 4.10-1 e Art. 4.10-2 del PRG del Comune di Misano Adriatico.

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

Relativamente al fabbricato sono stati rilasciati i seguenti Provvedimenti Edilizi:

- Edificato in forza del permesso di costruire n. 27, pratica edilizia n. 5693, protocollo n. 6138/04 rilasciato in data 04/04/2006
- Permesso di costruire n. 103, pratica edilizia n. 5693, protocollo n. 15799/08, rilasciato dal Comune di Misano adriatico in data 04/12/2008, prima variante al pc n. 27/2006
- In data 26/07/2011 depositata la denuncia di inizio attività, portante variante in corso d'opera al p.c. n. 103 del 04/12/2008
- In data 21/10/2011 depositata la denuncia di inizio attività portante la seconda variante al p.c. n. 103 del 04/12/2008
- In data 30/12/2012 depositata la denuncia di inizio attività portante terza variante in corso d'opera al p.c. 103 del 04/12/2008
- In data 12/06/2012 depositata la fine lavori del piano erra
- Certificato di abitabilità in data 28/07/2012, pratica 3411, prot. 1923, P.E. 5693 e in data 12/07/2012, pratica 3662, prot. 11157 P.E. 5693

L'unità risulta difforme rispetto l'ultimo stato concessionato. Non è stato realizzato il muro controterra ed il garage risulta più profondo. Tale difformità risulta sanabile mediante il pagamento di una sanzione calcolata sulla base del costo di costruzione (art. 17 della L.R. 23/2004).

Si stima un valore pari a € 5.000,00 che andranno defalcati al valore finale dell'immobile, per regolarizzare lo stato dell'unità immobiliare (sanzione, diritti di segreteria, oneri e compensi per il tecnico incaricato).

#### SPESE CONDOMINIALI

Dai tabulati ricevuti il 13 dicembre 2016 da Gestioni Immobiliari snc di Bartolini Sergio di Morciano di Romagna risulta quanto segue:

Spese a preventivo dal 01/01/2016 al 31/12/2016 99,13€.

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

#### STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare posta al piano interrato del complesso edilizio denominato "Condominio Ceba", sito nel Comune di Misano Adriatico (RN), in via Del Mare n. 8/10.

Per la determinazione del valore commerciale del bene oggetto di stima si è tenuto conto di una serie di variabili influenti: l'ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona, facilità di raggiungimento della zona, stato di manutenzione dell'immobile e dell'unità immobiliare, esistenza di eventuali servitù passive o attive.

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo di stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e della offerta sul mercato di beni simili a quelli da stimare. Nel merito si è scelto di applicare il metodo diretto (sintetico-comparativo).

Tale metodo consiste nel formare una scala di prezzi di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

I cosiddetti "Prezzi noti" di mercato sono stati desunti attraverso una media dei prezzi di vendita desunti contattando le agenzie immobiliari locali e sulla base di informazioni e notizie raccolte da operatori del settore.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dal rilievo fatto sul posto.

Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali, come indicato nella tabella di seguito riportata.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Altezza	Piano
Garage	28,88 mq	0,5	14,44 mq	2,50 m	S1
TOT. SUP. COMMERCIALE			14,44 mq		

**Riepilogo:** Il fabbricato si trova in un'area commerciale, con presenza di attività di ogni genere, quindi molto appetibile. Lo stato di conservazione dell'immobile è più che buono.

L'unità in oggetto fa parte del fabbricato in cui sorgono il LOTTO 1 (FG. 2 PART. 1136 SUB. 14) e LOTTO 2 (FG. 2 PART. 1136 SUB. 13).

Per quanto sopra esposto la scrivente ritiene congruo stimare il bene per 2.000,00 €/mq, valore unitario utilizzato per il LOTTO 1 (FG. 2 PART. 1136 SUB. 14) e LOTTO 2 (FG. 2 PART. 1136 SUB. 13).

Destinazione	Sup. Commerciale	Valore al mq	Valore lotto
Garage	14,44 mq	2.000,00 €/mq	28.880,00 €

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del 10% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute:

€ 2.888,00

Ripristino della conformità urbanistica:

€ 5.000,00

Oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli:

€ 235,00

#### **Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 20.757,00

in cifra tonda

**€ 20.000,00**

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

## LOTTO 6

**GARAGE IN FABBRICATO URBANO DENOMINATO "CONDOMINIO CEBÀ" - VIA DEL MARE N. 8, COMUNE DI MISANO ADRIATICO (RN).**

### DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato urbano all'interno del complesso edilizio denominato "Condominio Ceba", sito nel Comune di Misano Adriatico (RN), in via Del Mare n. 8/10.

Il complesso, composto di due piani fuori terra ed uno sotterraneo in cui hanno sede i garage, è sede di attività commerciali al piano terra e uffici al piano primo.

Il fabbricato si trova in un'area commerciale, con presenza di attività di ogni genere, quindi molto appetibile.

Il garage oggetto di stima si trova al piano interrato a cui si accede tramite vano scale e ascensore e rampa condominiali.

L'altezza del piano interrato è di 2,50 mt.



### TITOLARITA'

L'immobile oggetto di stima appartiene a:

- SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTUZIONI EDILIZIE, STRADALI (proprietà 1/1) CF. 00125660407. Sede in via Cella Raibano, 14/A, 47843 Misano Adriatico (RN)

### CONFINI

A nord-est con il sub. 1 (corsello di manovra comune a tutti i sub).

A sud-est con il sub. 11.

A nord-ovest con il sub. 9.

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Altezza	Piano
Garage	21,00 mq	0,5	10,50 mq	2,50 m	S1
TOT. SUP. COMMERCIALE			10,50 mq		

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto di stima, posta al piano seminterrato del fabbricato, risulta così contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Misano Adriatico:

- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 10 – Zona Cens. 2 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 20 mq – Sup. Catastale 22 mq - Rendita 94,00€ - Piano S1
- Intestato a SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI con sede in Misano Adriatico, CF. 00125660407
- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 1 BCNC – Rampa e corsello di manovra comune a tutti i sub.
- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 3 BCNC – Vano scala e ascensore comune a tutti i sub.
- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 29 BCNC – Corte comune a tutti i sub.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

CARTTERISITICHE COSTRUTTIVE

La struttura portante della costruzione è in c.a. con solai in latero cemento.

Le chiusure opache perimetrali sono realizzate in muratura e isolamento a cappotto.

Le superfici interne ed esterne sono finite con intonaco tinteggiato.

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

L'altezza interna dei garage così come il piano interrato è 2,50 m.

STATO DI OCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta libera.

PROVENIENZA

Dal 16.12.2013 proprietà della SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI ED AFFINI

- Atto di Fusione del 16.12.2013 - Repertorio n. 154.433 – Notaio Dott. Enrico Franciosi
- Trascritto a Rimini il 23.12.2013 R.G. 16532
- Registrato a Rimini presso l'Agenzia delle Entrate il 23.12.2013 n. 12026 serie 1/T
- Incorporazione delle società MIDA s.r.l. e CE. BA. S.r.l. nella SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI ED AFFINI

Dal 30.12.2008 proprietà della società CE.BA. s.r.l. con sede in Mosano Adriatico CF. 02174830402

- Costituzione del 30.12.2008 protocollo n. RN0186430 in atti dal 30.12.2008 Registrazione n. 1383.1/2008

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Forlì, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione contro del 02.05.2014 – RG. n. 5995 – RP. n. 882
- Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Capitale € 1.500.000,00  
 Totale € 3.000.000,00  
 A favore della Banca di Credito Cooperativo di Gradara – Società Cooperativa  
 Gravante sui beni:
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 13
  - Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 14
  - Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 27
  - Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 4
  - Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 5
  - Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 6
  - Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 7
  - Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 8
  - Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 9
  - Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 10

Gravante anche sui beni:

- Fg. 16 - Part. 33
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 50
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 38
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 35
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 36
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 55
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 56
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 57
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 58
- Fg. 5 – Part. 1131 – Sub. 13

### **Oneri di cancellazione**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo approssimativo di €.235,00 di cui €.35,00 per diritti e imposte €.200,00 per onorari (oltre ad IVA ed oneri di legge).

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

### CONFORMITA' URBANITICA

Zona D5.1 "Zone urbane di nuovo impianto a carattere integrato per attività commerciali e ricreative" Art. 4.10-1 e Art. 4.10-2 del PRG del Comune di Misano Adriatico.

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

Relativamente al fabbricato sono stati rilasciati i seguenti Provvedimenti Edilizi:

- Edificato in forza del permesso di costruire n. 27, pratica edilizia n. 5693, protocollo n. 6138/04 rilasciato in data 04/04/2006
- Permesso di costruire n. 103, pratica edilizia n. 5693, protocollo n. 15799/08, rilasciato dal Comune di Misano adriatico in data 04/12/2008, prima variante al pc n. 27/2006
- In data 26/07/2011 depositata la denuncia di inizio attività, portante variante in corso d'opera al p.c. n. 103 del 04/12/2008
- In data 21/10/2011 depositata la denuncia di inizio attività portante la seconda variante al p.c. n. 103 del 04/12/2008
- In data 30/12/2012 depositata la denuncia di inizio attività portante terza variante in corso d'opera al p.c. 103 del 04/12/2008
- In data 12/06/2012 depositata la fine lavori del piano erra
- Certificato di abitabilità in data 28/07/2012, pratica 3411, prot. 1923, P.E. 5693 e in data 12/07/2012, pratica 3662, prot. 11157 P.E. 5693

L'unità risulta difforme rispetto l'ultimo stato concessionato. Non è stato realizzato il muro controterra ed il garage risulta più profondo. Tale difformità risulta sanabile mediante il pagamento di una sanzione calcolata sulla base del costo di costruzione (art. 17 della L.R. 23/2004).

Si stima un valore pari a € 5.000,00 che andranno defalcati al valore finale dell'immobile, per regolarizzare lo stato dell'unità immobiliare (sanzione, diritti di segreteria, oneri e compensi per il tecnico incaricato).

#### SPESE CONDOMINIALI

Dai tabulati ricevuti il 13 dicembre 2016 da Gestioni Immobiliari snc di Bartolini Sergio di Morciano di Romagna risulta quanto segue:

Spese a preventivo dal 01/01/2016 al 31/12/2016 70,43€.

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

#### STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare posta al piano interrato del complesso edilizio denominato "Condominio Ceba", sito nel Comune di Misano Adriatico (RN), in via Del Mare n. 8/10.

Per la determinazione del valore commerciale del bene oggetto di stima si è tenuto conto di una serie di variabili influenti: l'ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona, facilità di raggiungimento della zona, stato di manutenzione dell'immobile e dell'unità immobiliare, esistenza di eventuali servitù passive o attive.

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo di stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e della offerta sul mercato di beni simili a quelli da stimare. Nel merito si è scelto di applicare il metodo diretto (sintetico-comparativo).

Tale metodo consiste nel formare una scala di prezzi di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

I cosiddetti "Prezzi noti" di mercato sono stati desunti attraverso una media dei prezzi di vendita desunti contattando le agenzie immobiliari locali e sulla base di informazioni e notizie raccolte da operatori del settore.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dal rilievo fatto sul posto.

Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali, come indicato nella tabella di seguito riportata.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Altezza	Piano
Garage	21,00 mq	0,5	10,50 mq	2,50 m	S1
TOT. SUP. COMMERCIALE			10,50 mq		

**Riepilogo:** Il fabbricato si trova in un'area commerciale, con presenza di attività di ogni genere, quindi molto appetibile. Lo stato di conservazione dell'immobile è più che buono.

L'unità in oggetto fa parte del fabbricato in cui sorgono il LOTTO 1 (FG. 2 PART. 1136 SUB. 14) e LOTTO 2 (FG. 2 PART. 1136 SUB. 13).

Per quanto sopra esposto la scrivente ritiene congruo stimare il bene per 2.000,00 €/mq, valore unitario utilizzato per il LOTTO 1 (FG. 2 PART. 1136 SUB. 14) e LOTTO 2 (FG. 2 PART. 1136 SUB. 13).

Destinazione	Sup. Commerciale	Valore al mq	Valore lotto
Garage	10,50 mq	2.000,00 €/mq	21.000,00 €

#### Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 10% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute:

€ 2.100,00

Ripristino della conformità urbanistica:

€ 5.000,00

Oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli:

€ 235,00

#### Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 13.665,00

in cifra tonda

**€ 13.000,00**

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

## LOTTO 7

**POSTO AUTO SCOPERTO IN FABBRICATO URBANO DENOMINATO "CONDOMINIO CEBÀ" - VIA DEL MARE N. 8, COMUNE DI MISANO ADRIATICO (RN).**

### DESCRIZIONE

Posto auto scoperto all'interno del complesso edilizio denominato "Condominio Ceba", sito nel Comune di Misano Adriatico (RN), in via Del Mare n. 8/10.

Il complesso, composto di due piani fuori terra ed uno sottotrada in cui hanno sede i garage, è sede di attività commerciali al piano terra e uffici al piano primo.

Il fabbricato si trova in un'area commerciale, con presenza di attività di ogni genere, quindi molto appetibile.

Il posto auto scoperto oggetto di stima si trova al piano terra a cui si accede tramite corte comune a tutti i subalterni.

### TITOLARITA'

L'immobile oggetto di stima appartiene a:

SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILIZIE, STRADALI (proprietà 1/1)

CF. 00125660407. Sede in via Cella Raibano, 14/A, 47843 Misano Adriatico (RN)

### CONFINI

A nord-ovest con il sub. 5.

A sud-est e sud-ovest con il sub. 1 (corsello di manovra comune a tutti i sub).

### CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Altezza	Piano
Garage	13,00 mq	0,2	2,60 mq		T
TOT. SUP. COMMERCIALE			2,60 mq		

### DATI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto di stima, posta al piano seminterrato del fabbricato, risulta così contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Misano Adriatico:

- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 27 – Zona Cens. 2 – Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza 13 mq – Sup. Catastale 13 mq - Rendita 51,70 € - Piano T
- Intestato a SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI con sede in Misano Adriatico, CF. 00125660407
- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 1 BCNC – Rampa e corsello di manovra comune a tutti i sub.
- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 3 BCNC – Vano scala e ascensore comune a tutti i sub.

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 –

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) – pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

- Foglio 2 – Particella 1136 – Sub. 29 BCNC – Corte comune a tutti i sub.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La struttura portante della costruzione è in c.a. con solai in latero cemento.

Le chiusure opache perimetrali sono realizzate in muratura e isolamento a cappotto.

Le superfici interne ed esterne sono finite con intonaco tinteggiato.

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

### STATO DI OCUPAZIONE

L'unità risulta libera.

### PROVENIENZA

Dal 16.12.2013 proprietà della SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI ED AFFINI

- Atto di Fusione del 16.12.2013 - Repertorio n. 154.433 – Notaio Dott. Enrico Franciosi
- Trascritto a Rimini il 23.12.2013 R.G. 16532
- Registrato a Rimini presso l'Agenzia delle Entrate il 23.12.2013 n. 12026 serie 1/T
- Incorporazione delle società MIDA s.r.l. e CE. BA. S.r.l. nella SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI ED AFFINI

Dal 30.12.2008 proprietà della società CE.BA. s.r.l. con sede in Mosano Adriatico CF. 02174830402

- Costituzione del 30.12.2008 protocollo n. RN0186430 in atti dal 30.12.2008 Registrazione n. 1383.1/2008

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Forlì, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione contro del 02.05.2014 – RG. n. 5995 – RP. n. 882
- Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Capitale € 1.500.000,00  
 Totale € 3.000.000,00  
 A favore della Banca di Credito Cooperativo di Gradara – Società Cooperativa  
 Gravante sui beni:
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 13
  - Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 14
  - Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 27
  - Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 4
  - Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 5
  - Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 6

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

- Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 7
- Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 8
- Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 9
- Fig. 2 – Part. 1136 – Sub. 10

Gravante anche sui beni:

- Fig. 16 - Part. 33
- Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 50
- Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 38
- Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 35
- Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 36
- Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 55
- Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 56
- Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 57
- Fig. 9 – Part. 639 – Sub. 58
- Fig. 5 – Part. 1131 – Sub. 13

### Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo approssimativo di €.235,00 di cui €.35,00 per diritti e imposte €.200,00 per onorari (oltre ad IVA ed oneri di legge).

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

### CONFORMITA' URBANITICA

Zona D5.1 “Zone urbane di nuovo impianto a carattere integrato per attività commerciali e ricreative” Art. 4.10-1 e Art. 4.10-2 del PRG del Comune di Misano Adriatico.

Relativamente al fabbricato sono stati rilasciati i seguenti Provvedimenti Edilizi:

- Edificato in forza del permesso di costruire n. 27, pratica edilizia n. 5693, protocollo n. 6138/04 rilasciato in data 04/04/2006
- Permesso di costruire n. 103, pratica edilizia n. 5693, protocollo n. 15799/08, rilasciato dal Comune di Misano adriatico in data 04/12/2008, prima variante al pc n. 27/2006
- In data 26/07/2011 depositata la denuncia di inizio attività, portante variante in corso d’opera al p.c. n. 103 del 04/12/2008
- In data 21/10/2011 depositata la denuncia di inizio attività portante la seconda variante al p.c. n. 103 del 04/12/2008
- In data 30/12/2012 depositata la denuncia di inizio attività portante terza variante in corso d’opera al p.c. 103 del 04/12/2008
- In data 12/06/2012 depositata la fine lavori del piano erra
- Certificato di abitabilità in data 28/07/2012, pratica 3411, prot. 1923, P.E. 5693 e in data 12/07/2012, pratica 3662, prot. 11157 P.E. 5693

L’unità risulta conforme.

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 –

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) – pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

### SPESE CONDOMINIALI

Dai tabulati ricevuti il 13 dicembre 2016 da Gestioni Immobiliari snc di Bartolini Sergio di Morciano di Romagna risulta quanto segue:

Spese a preventivo dal 01/01/2016 al 31/12/2016 12,57€.

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

### STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare posta al piano interrato del complesso edilizio denominato "Condominio Ceba", sito nel Comune di Misano Adriatico (RN), in via Del Mare n. 8/10.

Per la determinazione del valore commerciale del bene oggetto di stima si è tenuto conto di una serie di variabili influenti: l'ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona, facilità di raggiungimento della zona, stato di manutenzione dell'immobile e dell'unità immobiliare, esistenza di eventuali servitù passive o attive.

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo di stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e della offerta sul mercato di beni simili a quelli da stimare. Nel merito si è scelto di applicare il metodo diretto (sintetico-comparativo).

Tale metodo consiste nel formare una scala di prezzi di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

I cosiddetti "Prezzi noti" di mercato sono stati desunti attraverso una media dei prezzi di vendita desunti contattando le agenzie immobiliari locali e sulla base di informazioni e notizie raccolte da operatori del settore.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dal rilievo fatto sul posto.

Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali.

### CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Altezza	Piano
Garage	13,00 mq	0,2	2,60 mq		T
TOT. SUP. COMMERCIALE			2,60 mq		

Riepilogo: Il fabbricato si trova in un'area commerciale, con presenza di attività di ogni genere, quindi molto appetibile. Lo stato di conservazione dell'immobile è più che buono.

L'unità in oggetto fa parte del fabbricato in cui sorgono il LOTTO 1 (FG. 2 PART. 1136 SUB. 14) e LOTTO 2 (FG. 2 PART. 1136 SUB. 13).

Per quanto sopra esposto la scrivente ritiene congruo stimare il bene per 2.000,00 €/mq, valore unitario utilizzato per il LOTTO 1 (FG. 2 PART. 1136 SUB. 14) e LOTTO 2 (FG. 2 PART. 1136 SUB. 13).

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

Destinazione	Sup. Commerciale	Valore al mq	Valore lotto
Garage	2,60 mq	2.000,00 €/mq	5.200,00 €

### Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute:

€ 520,00

Oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli:

€ 235,00

### Prezzo base d'asta del lotto:

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

€. 4.445,00

in cifra tonda

**€. 4.000,00**

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

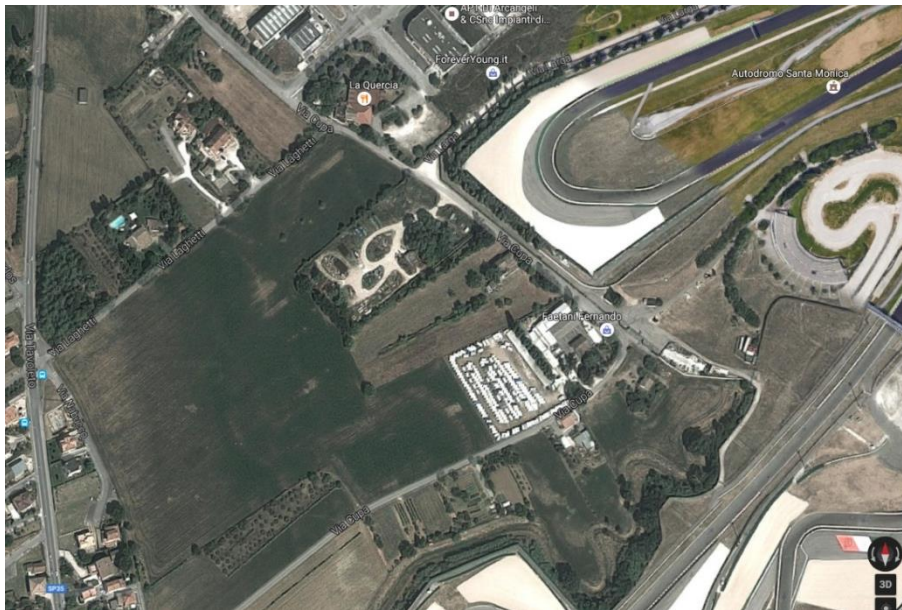
e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

## LOTTO 8

PORZIONE DI TERRENO A DESTINAZIONE AGRICOLA POSTO IN VIA CUPA, LOCALITÀ SANTA MONICA, COMUNE DI MISANO ADRIATICO (RN).

### DESCRIZIONE

Il terreno oggetto di stima è ubicato in via Cupa, località Santa Monica, a ridosso dell'autodromo internazionale Misano World Circuit Marco Simoncelli, in prossimità del centro abitato di Santa Monica-Cella come illustrato nella figura seguente.



### TITOLARITA'

L'immobile oggetto di stima appartiene a:  
SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTUZIONI EDILIZIE, STRADALI (proprietà 1/1)  
CF. 00125660407. Sede in via Cella Raibano, 14/A, 47843 Misano Adriatico (RN)

### DATI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto di stima, risulta così contraddistinta al C.T. del Comune di Misano Adriatico:

FG. 16 – PART. 33 – QUALITA' CLASSE SEMI ARBOR – SUP. 1ha 00 are 02 ca – R.D. 99.88€ - R.A. 72.32€

### PROVENIENZA

Dal 31/05/1982 proprietà della SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI ED AFFINI  
Scrittura privata del 31/05/1982 - Voltura in atti dal 23/09/1985 – Repertorio n. 19260 – Notaio Ducci Pietro – Registrazione UR sede a Pesaro n. 1610 del 08/06/1982 (n. 351882)

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 –

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) – pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

## DESCRIZIONE

Il sopralluogo fotografico (di seguito riportato) effettuato presso il terreno ha evidenziato la presenza materiali e attrezzature edili utilizzate per svolgere il lavoro della SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILIZIE, STRADALI ED AFFINI.



Di seguito si allega il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)



**misano**  
adriatico

Settore urbanistica  
edilizia privata

a.bernardini@comune.misano-adriatico.mt  
tel. 0541 618410

C.D.U.N.59/2016

Ritirato il

Prot. 21548  
del 15/09/2016



### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art.12 della L. R. n.23 del 21/10/2004 modificato dall'art.38 della L.R.15/2013

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI ESERCIZI, ai sensi dell'art.15 della Legge n.183 del 12/11/2011.

A seguito di richiesta del 11/08/2016 prot.n.18541, da parte dell'Ing. Valbruzzoli Francesca, tecnico incaricato dal Commissario liquidatore Dott.ssa Antonella Brancaleoni;  
Visto l'art.12 della Legge Regionale n.23/2004 modificato dall'art.38 della L.R.15/2013;  
Visti gli atti di ufficio;

Dato atto che attualmente sono vigenti i seguenti strumenti urbanistici:

- A) P.R.G. '97 – VARIANTE GENERALE e VARIANTI PARZIALI:**  
Approvate dalla Giunta Provinciale con deliberazioni n.482 del 26.10.1999, deliberazione n.151 del 11.06.2002 e successive varianti;
- B) PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.) E VARIANTE INTEGRATIVA 2012:**  
Approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 61 del 23.10.2008, pubblicato sul B.U.E.R. n.186 il 05.11.2008 e successiva variante integrativa 2012, approvata con Delibera di Consiglio Provinciale n.12 del 23.04.2013, pubblicato sul B.U.E.R. n.121 il 08.05.2013;

#### SI CERTIFICA

che il terreno distinto al Catasto di questo Comune al **Foglio 16 Mappale 33** risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- A.1) DESTINAZIONE URBANISTICA – P.R.G. '97 e Varianti Parziali:**  
TAV.2a - AZZONAMENTO Settore Nord:  
- Zona Omogenea "E1"/Zona agricola di pianura;  
TAV.3a – TUTELE E RISPETTI – Settore Nord:  
- Esterno al perimetro del "Territorio urbanizzato";  
- Per parte del mappale: In "Fascia di rispetto stradale";
- A.2) PRESCRIZIONI - P.R.G. '97 e Varianti Parziali:**  
- Capo 5.1 relativamente alla zona agricola "E1";  
- art.3.2.5 relativamente alla "fascia di rispetto stradale";
- B.1) DESTINAZIONE URBANISTICA – P.T.C.P. approvato il 23/10/2008 e successiva variante 2012:**  
- TAV. A "Assetto evolutivo del sistema Rimini":  
- Esterno al perimetro degli "Insediamenti principali";  
- TAV. B "Tutela del patrimonio paesaggistico":  
- In "Unità di paesaggio della pianura";  
- TAV. D "Rischi Ambientali":  
- In "Aree di ricarica indiretta della falda – ARI" esterno al perimetro del Bacino Imbrifero del fiume Conca;
- B.2) PRESCRIZIONI – P.T.C.P. approvato il 23/10/2008 e successiva variante 2012:**  
- Art.1.4 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P. per le "Unità di paesaggio della pianura";  
- art.3.5 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P. per le "Aree di ricarica indiretta della falda – ARI".

#### IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Geom. Rita Simoncelli

Comune di Misano Adriatico	Viale Repubblica, 140 47843 – Misano Adriatico (RN) P.I. / C.F. 00391260403	tel. 0541 618411 – fax 0541 613774 www.misano.org info@comune.misano-adriatico.mt
----------------------------	---	---

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 –

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) – pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Forlì, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione contro del 02.05.2014 – RG. n. 5995 – RP. n. 882

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Capitale € 1.500.000,00

Totale € 3.000.000,00

A favore della Banca di Credito Cooperativo di Gradara – Società Cooperativa

Gravante sui beni:

Fg. 16 - Part. 33

Gravante anche sui beni:

Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 50

Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 38

Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 35

Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 36

Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 55

Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 56

Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 57

Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 58

Fg. 5 – Part. 1131 – Sub. 13

Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 13

Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 14

Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 27

Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 4

Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 5

Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 6

Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 7

Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 8

Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 9

Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 10

Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo approssimativo di €235,00 di cui €35,00 per diritti e imposte €200,00 per onorari (oltre ad IVA ed oneri di legge).

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

### **STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie. Trattandosi di terreni non edificabili, per la determinazione del valore al mq, può essere fatto riferimento ai valori della Tabella dei Valori agricoli medi determinati dalle Commissioni provinciali per l'anno 2016 in attuazione dell'articolo 25 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37. Il valore così determinato, si ritiene costituisca utile riferimento al fine della presente stima.

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

Va precisato, tuttavia, che un altro criterio possibile è quello del confronto con i valori correnti di mercato. Informazioni assunte presso operatori specializzati nel settore e la verifica telematica sulle ultime compravendite che hanno interessato terreni nelle aree limitrofe, dimostrano che il valore corrente di mercato su dette aree si assesta su valori molto variabili, a seconda dell'ubicazione, dello stato di redditività, della presenza di fabbricati e dallo stato di cura delle essenze arboree. Tali valori si attestano in un intervallo che va da 6,7 €/mq sino a 22,00 €/mq.

In considerazione di quanto sopra, si individua per l'immobile oggetto di perizia il seguente valore da porre a base d'asta:

FG. 16 – PART. 33 – QUALITA' CLASSE SEMI ARBOR – SUP. 1ha 00 are 02 ca – R.D. 99.88€ - R.A. 72.32€

10178 mq x 15 €/mq = 152.670,00 €

#### Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi:

€ 15.267,00

Oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli:

€ 235,00

#### Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 137.168,00

in cifra tonda:

**€ 137.000,00**

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

## LOTTO 9

PORZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE - VIA BORGO BONORA N. 21 - COMUNE DI MONTEFIORE CONCA (RN).



### DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato urbano all'interno del complesso edilizio sito nel Comune di Montefiore Conca (RN), in via Borgo Bonora n. 21.

Il complesso, composto di quattro piani fuori terra, è sede di attività commerciali ed abitazioni.

Il fabbricato si trova nel centro storico di Montefiore Conca.

L'unità oggetto di stima si trova al piano terra con ingresso indipendente, ed interamente è così suddiviso: due vani uso negozio, un vano rialzato ad uso ripostiglio, un anti bagno ed un bagno.

L'altezza dei vani negozio e bagno è 2,20 mt. L'altezza interna del vano ripostiglio è 3,48 mt.

L'unità immobiliare gode di una vista panoramica mozzafiato.

I collegamenti con i Comuni limitrofi sono affidati a strade provinciali, e strade asfaltate di montagna in buone condizioni che possono diventare però precarie nei mesi rigidi invernali.

### TITOLARITA'

L'immobile oggetto di stima appartiene a:

SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILIZIE, STRADALI (proprietà 1/1)

CF. 00125660407. Sede in via Cella Raibano, 14/A, 47843 Misano Adriatico (RN)

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

CONFINI

A est con il sub. 3.

CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Altezza	Piano
Negozio	61,44 mq	1	61,44 mq	2,20m	T
Ripostiglio	38,50 mq	1	38,50 mq	3,48m	T
<b>TOT. SUP. COMMERCIALE</b>			<b>99,94 mq</b>		

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto di stima, posta al piano terra del fabbricato, risulta così contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Misano Adriatico:

- Foglio 9 – Particella 142 – Sub. 2 – Categoria C/1 – Classe 3 – Consistenza 59 mq – Superficie Catastale 76 mq - Rendita 886,71€ - Piano T
- Intestato a SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI con sede in Misano Adriatico, CF. 00125660407

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

CARTTERISITICHE COSTRUTTIVE

La struttura portante della costruzione è mista, con solai in legno.

Le superfici interne ed esterne sono finite con intonaco tinteggiato.

Gli infissi sono realizzati in legno on vetro camera.

Impianto di riscaldamento con caldaia con produzione combinata di ACS, radiatori a parete e ventilconvettori.

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

All'interno il locale oggetto di stima sono rifiniti con pavimenti in cotto, rivestimenti in ceramica, e porte in legno.

L'altezza interna dei locali è 2,20 m per i locali uso negozio e bagno, 3,48 m per il locale ripostiglio.

STATO DI OCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZA

Dal 30.05.2006 proprietà della SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI ED AFFINI

- Atto di Compravendita del 30.05.2006 - Repertorio n. 142935/15686 – Notaio Dott. Enrico Franciosi con sede a Rimini
- Trascritto a Rimini il 01.06.2006 Registro Generale n. 10036 Registro Particolare n. 5990

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 –

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) – pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

Dal 21.12.1994 proprietà della società SANDY SEAL di Del Bianco e C. S.a.s. con sede in Rimini CF. 02228590408

- Atto di Compravendita del 21.12.1994 - Repertorio n. 74965 – Notaio Dott. Giovanni Santagata con sede a Rimini
- Registrato a Rimini il 09.01.1995 Registro Particolare n. 448.1/1995

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agencia del Territorio di Forlì, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione contro del 25.06.2015 – R.G. n. 7558 – R.P. n. 1397

**Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Capitale € 52.155,61

Totale € 67.609,46

A favore di Calcestruzzi spa con sede a Bergamo

Gravante sui beni:

- Fig. 9 – Part. 142 – Sub. 2

Gravante anche sui beni:

- Fig. 2 – Part. 1284 – Sub. 7
- Fig. 2 – Part. 191 – Sub. 24
- Fig. 2 – Part. 191 – Sub. 25

### **Oneri di cancellazione**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo approssimativo di €.635,00 di cui €.435,00 per diritti e imposte €.200,00 per onorari (oltre ad IVA ed oneri di legge).

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

### CONFORMITA' URBANITICA

Zona A/cs "Centri urbani di formazione storica" Art. 8 del PRG del Comune di Montefiore Conca.

Relativamente al fabbricato sono stati rilasciati i seguenti Provvedimenti Edilizi:

- Autorizzazione n. 111/91 per Opere di manutenzione straordinaria del 22.08.1991
- C.E. per Restauro e risanamento Conservativo del 13.04.2000 n. 9/2000
- Autorizzazione edilizia n. 9/2000 del 13.010.2000 P.E. n. 9/2000 del 2000 Prot. n. 1383, relativa alla C.E. n. 9/2000
- Autorizzazione da parte del Ministero per i beni e le attività Culturali Prot. n. 9796 del 29.06.2000 relativa alla C.E. n. 9/2000
- C.E. per cambio di destinazione (da colonia a civile abitazione e negozi) e modifiche interne ed esterne a fabbricato denominato "Ex Colonia" n. 32 del 30.09.2002 P.E. n. 12/2002 Prot. n. 1832/R.
- Richiesta del Certificato di abitabilità in data 26.05.2006, P.E. n. 12/2002, Prot. n. 2609.
- Richiesta di Integrazione del Comune di Misano Adriatico per l'ottenimento del Certificato di abitabilità Prot. n. 2728 del 05.06.2006.

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

- Integrazione relativa all'istanza di Certificato di conformità edilizia del 11.10.2006 Prot. n. 5155

Il certificato di abitabilità non è stato ancora emesso, nonostante la richiesta compresa di integrazioni sia corretta. Il tecnico del procedimento non lavora più presso il Comune di Montefiore Conca, per cui la scrivente insieme all'attuale tecnico del Comune non sono riusciti a risalire al perché di tale mancanza.

L'immobile comunque risulta conforme.

### SPESE CONDOMINIALI

Dai tabulati ricevuti il 13 dicembre 2016 da Gestioni Immobiliari snc di Bartolini Sergio di Morciano di Romagna risulta quanto segue:

Spese a preventivo dal 28/07/2015 al 27/07/2016 129,75€.

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

### STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità commerciale posta al piano terra del complesso edilizio denominato "Ex Colonia", sito nel Comune di Montefiore Conca (RN), in via Borgo Bonora n. 21.

Per la determinazione del valore commerciale del bene oggetto di stima si è tenuto conto di una serie di variabili influenti: l'ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona, facilità di raggiungimento della zona, stato di manutenzione dell'immobile e dell'unità immobiliare, esistenza di eventuali servitù passive o attive.

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo di stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e della offerta sul mercato di beni simili a quelli da stimare. Nel merito si è scelto di applicare il metodo diretto (sintetico-comparativo).

Tale metodo consiste nel formare una scala di prezzi di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

I cosiddetti "Prezzi noti" di mercato sono stati desunti attraverso una media dei prezzi di vendita desunti contattando le agenzie immobiliari locali e sulla base di informazioni e notizie raccolte da operatori del settore.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dal rilievo fatto sul posto.

### CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Altezza	Piano
Negozio	61,44 mq	1	61,44 mq	2,20m	T
Ripostiglio	38,50 mq	1	38,50 mq	3,48m	T
<b>TOT. SUP. COMMERCIALE</b>			<b>99,94 mq</b>		

### Fonti di informazione

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2016.

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

Provincia: Rimini  
 Comune: Montefiore Conca  
 Fascia/zona: Centrale/Capoluogo  
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato		Valori Locazione	
		Min.	Max	Min.	Max
Negozi	Normale	1100€/mq	1350€/mq	4,6 €/mq	5,6 €/mq

I valori del Borsino immobiliare anno 2016 per questa zona non sono disponibili.

**Riepilogo:** Il fabbricato si trova nel Comune di Montefiore Conca, distante dai Comuni circostanti diversi Km e raggiungibili attraverso strade provinciali, e strade asfaltate di montagna in buone condizioni che possono diventare però precarie nei mesi rigidi invernali. Il fabbricato gode di una bellissima vista panoramica. Questo Comune è adatto a chi cerca tranquillità durante le vacanze, o particolari peridi dell'anno. Lo stato di conservazione del bene è discreto. L'unità immobiliare necessita di alcuni lavori di pulizia e ripristino come la tinteggiatura delle pareti interne, posa in opera della porta del vano bagno. Per tale motivo la scrivente ritiene di decurtare il valore dell'unità di un 10%. È stato impossibile trovare i prezzi di vendita attraverso le agenzie immobiliari locali. Per quanto sopra esposto la scrivente ritiene congruo stimare il bene per 1.200,00 €/mq.

Destinazione	Sup. Commerciale	Valore al mq	Valore lotto
Negozio + Ripostiglio p. T	99,94 mq	1.200,00 €/mq	119.928,00 €

#### 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:

€ 23.985,60

Riduzione del 10% per i lavori necessari al ripristino dell'unità immobiliare:

€ 11.992,80

Oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli:

€ 635,00

#### Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 83.314,60

in cifra tonda:

**€ 83.000,00**

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

## LOTTO 10

**GARAGE IN PORZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE - VIA G. VERDI, N. 31, COMUNE DI MISANO ADRIATICO (RN).**

### DESCRIZIONE

Garage in porzione di fabbricato residenziale, sito nel Comune di Misano Adriatico (RN), in via G. Verdi n. 31.

Il garage è posto al piano interrato di un fabbricato a tre piani fuori terra suddiviso in 6 unità immobiliari. Al piano interrato, in cui sono situati tutti i garage e posti auto, si accede tramite rampa dal piano terra. L'altezza interna dei garage è di 2.40 m.



### TITOLARITA'

L'immobile oggetto di stima appartiene a:

SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTUZIONI EDILIZIE, STRADALI (proprietà 1/1)  
CF. 00125660407. Sede in via Cella Raibano, 14/A, 47843 Misano Adriatico (RN)

### CONFINI

A sud-ovest con il sub. 18 comune a tutti i subalterni.

### CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Altezza	Piano
Garage	27,37 mq	0.5	13,69 mq	2.40 m	-1
<b>TOT. SUP. COMMERCIALE</b>			<b>13,69 mq</b>		

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

## DATI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto di stima, posta al piano primo del fabbricato, risulta così contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Misano Adriatico:

- Foglio 2 – Particella 1284 – Sub. 7 – Zona Cens. 2 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 23 mq – Sup. Catastale 28 mq - Rendita 108,09 € - Piano -1
- Intestato a SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI con sede in Misano Adriatico, CF. 00125660407
- Foglio 2 – Particella 1284 – Sub. 18 BCNC – Rampa e corsello di manovra comune a tutti i sub.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

## CARTTERISITICHE COSTRUTTIVE

La struttura portante della costruzione è in c.a. in opera, solai in latero cemento, pilastri in c.a. L'aspetto del fabbricato è dal punto di vista architettonico molto gradevole, connotato da alcune finiture in mattoni a faccia a vista. Le pareti esterne di tamponamento sono del tipo a cassa vuota, la copertura in tegole.

Il fabbricato è delimitato per mezzo di recinzioni a pali e rete metallica, sui fianchi e sul retro, mentre nel fronte è posizionata una cancellata metallica con sottostante muretto in c.a.

## STATO DI OCUPAZIONE

Il garage è libero.

## PROVENIENZA

Dal 16.12.2013 proprietà della SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI ED AFFINI

- Atto di Fusione del 16.12.2013 - Repertorio n. 154.433 – Notaio Dott. Enrico Franciosi
- Trascritto a Rimini il 23.12.2013 R.G. 16532
- Registrato a Rimini presso l'Agenzia delle Entrate il 23.12.2013 n. 12026 serie 1/T
- Incorporazione delle società MIDA s.r.l. e CE. BA. S.r.l. nella SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI ED AFFINI

Dal 07.12.2005 proprietà della società MIDA s.r.l. con sede in Mosano Adriatico CF. 03196690402

- Costituzione del 27.05.2005 protocollo n. RN0052424 in atti dal 27.05.2005 Registrazione n. 2447/2005

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Forlì, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione contro del 25.06.2015 – R.G.n. 7558 – R.P. n. 1397

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 –

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) – pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

**Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Capitale € 52.155,61

Totale € 67.609,46

A favore di Calcestruzzi spa con sede a Bergamo

Gravante sui beni:

- Fig. 2 – Part. 1284 – Sub. 7

Gravante anche sui beni:

- Fig. 2 – Part. 191 – Sub. 24
- Fig. 2 – Part. 191 – Sub. 25
- Fig. 9 – Part. 142 – Sub. 2

**Oneri di cancellazione**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo approssimativo di €.635,00 di cui €.435,00 per diritti e imposte €.200,00 per onorari (oltre ad IVA ed oneri di legge).

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

**CONFORMITA' URBANITICA**

PUA, comparto di espansione C2-27 approvato con delibera di C.C. n. 100 del 30.10.2002.

Relativamente al fabbricato sono stati rilasciati i seguenti Provvedimenti Edilizi:

- Edificato in conformità del p.c. n. 123, pratica n. 5639, rilasciato il 23/03/2004
- Oggetto di denuncia di inizio attività pratica n. 5639/04 DIA n. 214 del 20/12/2005 per varianti inessenziali
- Ottenuto il certificato di conformità edilizia agibilità in data 03/10/2006 pratica n. 3181, prot. n. 25887/2005, pratica ed. n. 5639

L'immobile risulta conforme.

**SPESE CONDOMINIALI**

Dai tabulati ricevuti il 13 dicembre 2016 da Gestioni Immobiliari snc di Bartolini Sergio di Morciano di Romagna risulta quanto segue:

Spese a preventivo dal 18/05/2015 al 17/15/2016 311,62€.

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

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità posta al piano interrato del fabbricato edilizio sito nel Comune di Misano Adriatico (RN), in via G. Verdi n. 31.

Per la determinazione del valore commerciale del bene oggetto di stima si è tenuto conto di una serie di variabili influenti: l'ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona, facilità di raggiungimento della

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

zona, stato di manutenzione dell'immobile e dell'unità immobiliare, esistenza di eventuali servitù passive o attive.

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo di stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e della offerta sul mercato di beni simili a quelli da stimare. Nel merito si è scelto di applicare il metodo diretto (sintetico-comparativo).

Tale metodo consiste nel formare una scala di prezzi di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

I cosiddetti "Prezzi noti" di mercato sono stati desunti attraverso una media dei prezzi di vendita desunti contattando le agenzie immobiliari locali e sulla base di informazioni e notizie raccolte da operatori del settore.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dal rilievo fatto sul posto.

Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali, come indicato nella tabella di seguito riportata.

### CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Altezza	Piano
Garage	27,37 mq	0.5	13,69 mq	2.40 m	-1
<b>TOT. SUP. COMMERCIALE</b>			<b>13,69 mq</b>		

### Fonti di informazione

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2016.

Provincia: Rimini

Comune: Misano Adriatico

Fascia/zona: Centrale/Lungomare fino a S.S.16

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato		Valori Locazione	
		Min.	Max	Min.	Max
Box	Normale	1100€/mq	1500€/mq	5 €/mq	7 €/mq

Si riportano i valori del Borsino immobiliare anno 2016.

2° FASCIA (Ubicazione Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicazione Maggior pregio)
872 €/mq	1071 €/mq	1269 €/mq

**RIEPILOGO:** Il fabbricato si trova in un'area centrale, con presenza di attività di ogni genere, in prossimità del lungo mare e quindi molto appetibile. Lo stato di conservazione del bene è buono.

Per quanto sopra esposto la scrivente ritiene congruo stimare il bene per 1.200,00 €/mq.

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

Destinazione	Sup. Commerciale	Valore al mq	Valore lotto
Garage p. S1	13,69 mq	1.200,00 €/mq	16.428,00 €

### Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 10% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute:

€ 1.642,80,00

Oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli:

€ 635,00

Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 14.150,20,00

in cifra tonda:

**€ 14.000,00**

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

## LOTTO 11

APPARTAMENTO IN FABBRICATO RESIDENZIALE - VIA TAVOLETO, N. 110, COMUNE DI MISANO ADRIATICO (RN).

### DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato urbano all'interno del complesso edilizio denominato "Condominio Residence Bellavista", sito nel Comune di Misano Adriatico (RN), in via Tavoleto n. 110.

Il complesso, composto di due piani fuori terra, uno sottostrada in cui hanno sede i garage ed un piano sottotetto, è sede di attività commerciali al piano terra e unità ad uso residenziale al piano primo e sottotetto.

Il fabbricato si trova in un'area suburbana, con presenza di attività di ogni genere.

L'unità oggetto di stima si trova al piano primo e sottotetto, con ingresso condominiale servito da scale ed ascensore, interamente è così suddiviso: disimpegno, ampia e luminosa zona giorno, vano cottura/cucina, un bagno dotato di anti bagno, una camera con bagno. Mediante una scala in muratura si accede al piano sottotetto, con altezza media minore di 1.80mt, suddiviso in tre vani. Completano la proprietà una cantina ed un garage al piano interrato.



### TITOLARITA'

L'immobile oggetto di stima appartiene a:

SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTUZIONI EDILIZIE, STRADALI (proprietà 1/1)

CF. 00125660407. Sede in via Cella Raibano, 14/A, 47843 Misano Adriatico (RN)

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

CONFINI

A sud-est con il sub. 43 (A.U.I.)

A sud-ovest con il sub. 42 (A.U.I.)

A sud con il sub. 49 (Ascensore, scale, corridoio, comune a tutti i sub.)

CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Altezza	Piano
Appartamento	83.30 mq	1	83.30 mq	2.70mt	1°
Terrazzi/Logge	28,72 mq	0,35(fino a 25mq) eccedenza 0,1	9.12 mq		1°
Sottotetto	56.16 mq	0.3	16.85 mq	<1.80mt	2°
Terrazzo	8.08 mq	0.35	2.83 mq		2°
Cantina	22.29 mq	0.2	4.46 mq	2.50mt	-1
Garage	30.26 mq	0.5	15.13 mq	2.50mt	-1
<b>TOT. SUP. COMMERCIALE</b>			<b>131.69 mq</b>		

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto di stima, posta al piano primo del fabbricato, risulta così contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Misano Adriatico:

- Foglio 17 – Particella 1097 – Sub. 11 – Zona Cens. 3 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 29 mq – Sup. Catastale 31 mq – Rendita 128,80€ - Piano S1
- Foglio 17 – Particella 1097 – Sub. 44 – Zona Cens. 3 – Categoria A/3 – Classe 4 – Consistenza 5,5 vani – Sup. Catastale 121 mq Totale escluse aree scoperte 111 mq– Rendita 397,67€ - Piano S1-1-2
- Intestato a SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI con sede in Misano Adriatico, CF. 00125660407
- Foglio 17 – Particella 1097 – Sub. 45 BCNC – Rampa auto, spazio di manovra, scale, corridoi e ascensori, comune a tutti i sub.
- Foglio 17 – Particella 1097 – Sub. 46 BCNC – Accessi e contatori, comune a tutti i sub.
- Foglio 17 – Particella 1097 – Sub. 47 BCNC – Corte, comune a tutti i sub.
- Foglio 17 – Particella 1097 – Sub. 49 BCNC – Ascensore, scale, corridoio, comune a tutti i sub.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

CARTTERISITICHE COSTRUTTIVE

La struttura portante della costruzione è in c.a con solai in latero cemento.

Le chiusure opache perimetrali sono realizzate in muratura con finite con intonaco tinteggiato.

Le superfici interne sono finite con intonaco tinteggiato.

Gli infissi sono realizzati in pvc preverniciato con vetro camera.

I parapetti dei balconi sono costituiti in parte da muretti in c.a. intonacati ed in parte da corrimano in ferro verniciato.

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 –

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) – pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

Impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione con produzione combinata di ACS. Sistemi di termoregolazione affidati a termostati ambiente agenti sui radiatori dotati di valvole termostatiche. L'unità è dotata di predisposizione di aria condizionata. I certificati di conformità degli impianti sono allegati alla pratica di agibilità. All'interno il locale oggetto di stima sono rifiniti con pavimenti in ceramica, e porte in legno bianco. L'altezza interna dei locali è 2.70 m.

### STATO DI OCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

### PROVENIENZA

Dal 16.12.2013 proprietà della SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI ED AFFINI

- Atto di Fusione del 16.12.2013 - Repertorio n. 154.433 – Notaio Dott. Enrico Franciosi
- Trascritto a Rimini il 23.12.2013 R.G. 16532
- Registrato a Rimini presso l'Agenzia delle Entrate il 23.12.2013 n. 12026 serie 1/T
- Incorporazione delle società MIDA s.r.l. e CE. BA. S.r.l. nella SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI ED AFFINI

Dal 12.12.2012 proprietà della società MIDA S.r.l. con sede in Mosano Adriatico CF. 03196690402

- Atto di Compravendita n. 11218.1/2012 – Repertorio n. 153264/22301 – Rogante Franciosi Enrico

### CONFORMITA' URBANITICA

Zona D2-2 "D2/Zone urbane esistenti prevalentemente commerciali" Art. 4.5.3 del PRG – Norme di Attuazione del Comune di Misano Adriatico.

Relativamente al fabbricato sono stati rilasciati i seguenti Provvedimenti Edilizi:

- Edificato in forza del permesso di costruire n. 0088, pratica edilizia n. 5451, protocollo n. 3187/01 rilasciato in data 17/0/2003
- Variante essenziale al p.c. n. 259, pratica ed. n. 21056/04 rilasciata in data 01/06/2005
- In data 27/04/2007 depositata la denuncia di inizio attività, portante prima variante in corso d'opera al p.c. n. 259 del 01/06/2005, prot. n. 8450
- Certificato di abitabilità in data 18/03/2008, pratica 3295, prot. 13424, P.E. 5451

L'immobile presenta alcune irregolarità al piano sottotetto dove è stato realizzato un bagno non previsto nel progetto concessionato. Per tanto verrà decurtato il valore finale della somma stimata per eliminare tale difformità.

### SPESE CONDOMINIALI

Dai tabulati ricevuti il 13 dicembre 2016 da Gestioni Immobiliari snc di Bartolini Sergio di Morciano di Romagna risulta quanto segue:

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

Spese a preventivo dal 08/01/2016 al 07/01/2017 2.296,53€.

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

### STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare posta al piano primo del complesso edilizio denominato "Residence Bellavista", sito nel Comune di Misano Adriatico (RN), in via Tavoleto n. 110.

Per la determinazione del valore commerciale del bene oggetto di stima si è tenuto conto di una serie di variabili influenti: l'ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona, facilità di raggiungimento della zona, stato di manutenzione dell'immobile e dell'unità immobiliare, esistenza di eventuali servitù passive o attive.

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo di stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e della offerta sul mercato di beni simili a quelli da stimare. Nel merito si è scelto di applicare il metodo diretto (sintetico-comparativo).

Tale metodo consiste nel formare una scala di prezzi di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

I cosiddetti "Prezzi noti" di mercato sono stati desunti attraverso una media dei prezzi di vendita desunti contattando le agenzie immobiliari locali e sulla base di informazioni e notizie raccolte da operatori del settore.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dal rilievo fatto sul posto.

Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali.

### CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Altezza	Piano
Appartamento	83.30 mq	1	83.30 mq	2.70mt	1°
Terrazzi/Logge	28,72 mq	0,35(fino a 25mq) eccedenza 0,1	9.12 mq		1°
Sottotetto	56.16 mq	0.3	16.85 mq	<1.80mt	2°
Terrazzo	8.08 mq	0.35	2.83 mq		2°
Cantina	22.29 mq	0.2	4.46 mq	2.50mt	-1
Garage	30.26 mq	0.5	15.13 mq	2.50mt	-1
<b>TOT. SUP. COMMERCIALE</b>			<b>131.69 mq</b>		

### Fonti di informazione

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2016.

Provincia: Rimini

Comune: Misano Adriatico

Fascia/zona: Suburbana/MISANO MONTE, SANTA MONICA, BELVEDERE, CAMILLUCCIA

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato		Valori Locazione	
		Min.	Max	Min.	Max
Abitazioni Civili	Normale	2.000€/mq	2.800€/mq	7,5 €/mq	10 €/mq

Si riportano i valori del Borsino immobiliare anno 2016.

2° FASCIA (Ubicazione Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicazione Maggior pregio)
1.586 €/mq	1.903 €/mq	2.220 €/mq

**Riepilogo:** Il fabbricato si trova in un'area suburbana, con presenza di attività prevalentemente commerciali, a pochi km dal centro cittadino. Esternamente è dotato di Il fabbricato sorge a ridosso di una rotonda, in cui convergono due SP di traffico veloce, condizione che rende l'immobile meno appetibile. Lo stato di conservazione del bene è ottimo, vista la recente costruzione. È presente in prossimità del fabbricato, un parcheggio pubblico.

Per quanto sopra esposto la scrivente ritiene congruo stimare il bene per 1.650,00 €/mq.

Destinazione	Sup. Commerciale	Valore al mq	Valore lotto
Appartamento + Locali Accessori	131.69 mq	1.650,00 €/mq	217.288,50 €

#### 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:

€ 43.457,70

Regolarizzazione urbanistica del vano sottotetto ad uso bagno con demolizione dei rivestimenti e apparecchi sanitari e tutte le opere necessarie per riportare il bene conforme allo stato concessionato (tinteggiature, intonacature, rasature):

€ 1.500,00

#### Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 172.330,8

in cifra tonda

**€ 170.000,00**

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

## LOTTO 12

**PORZIONE DI FABBRICATO COMMERCIALE - VIA GRAMSCI N.51/A, COMUNE DI MISANO ADRIATICO (RN)**

### DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato urbano all'interno del complesso edilizio, sito nel Comune di Misano Adriatico (RN), in via Gramsci n. 51.

Il complesso, composto di quattro piani fuori terra ed uno sottrada in cui hanno sede i garage, è sede di attività commerciali e residenziale.

Il fabbricato si trova in un'area commerciale, con presenza di attività di ogni genere, quindi molto appetibile. È presente un ampio parcheggio ad uso pubblico sul fronte principale dell'edificio.

L'unità oggetto di stima si trova al piano terra con ingresso condominiale servito da scale ed ascensore, interamente è così suddiviso: ingresso con area accettazione/reception, cinque uffici, un ampio ripostiglio, disimpegno ed un bagno con antibagno. L'unità immobiliare è ben illuminata grazie alla presenza di grandi infissi lungo le parete perimetrali.

Completano la proprietà un deposito e due posti auto al piano interrato, accessibile da scala interna e ascensore condominiali, e dalla rampa esterna con accesso da via Camillo Benso Conte di Cavour, e aree esterne al piano terra anch'esse accessibili da via Camillo Benso Conte di Cavour.



### TITOLARITA'

L'immobile oggetto di stima appartiene a:

SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTUZIONI EDILIZIE, STRADALI (proprietà 1/1)  
CF. 00125660407. Sede in via Cella Raibano, 14/A, 47843 Misano Adriatico (RN)

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

CONFINI

A nord-ovest con il sub. 51 e 40 il vano scala condominiale (sub. 3).

CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Altezza	Piano
Ufficio	130 mq	1	130,84 mq	3.00mt	T
Deposito	18 mq	0,20	3,60 mq	2,40 mt	-1
Posto Auto	19 mq	0,35	6,65 mq	2,40 mt	-1
Posto Auto	19 mq	0,35	6,65 mq	2,40 mt	-1
Area Esterna	20 mq	0,20	4,00 mq		T
Area Esterna	20 mq	0,20	4,00 mq		T
Area Esterna	20 mq	0,20	4,00 mq		T
Area Esterna	20 mq	0,20	4,00 mq		T
<b>TOT. SUP. COMMERCIALE</b>			<b>163,74 mq</b>		

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto di stima, posta al piano primo del fabbricato, risulta così contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Misano Adriatico:

- Foglio 9 – Particella 639 – Sub. 50 – Zona Cens. 2 – Categoria A/10 – Classe 2 – Consistenza 6,5 vani – Sup. Catastale 133 mq - Rendita 2.917,21€ - Piano T
- Foglio 9 – Particella 639 – Sub. 35 – Zona Cens. 2 – Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza 19 mq – Sup. Catastale 19 mq - Rendita 75,56€ - Piano S1
- Foglio 9 – Particella 639 – Sub. 36 – Zona Cens. 2 – Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza 19 mq – Sup. Catastale 19 mq - Rendita 75,56€ - Piano S1
- Foglio 9 – Particella 639 – Sub. 38 – Zona Cens. 2 – Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 16 mq – Sup. Catastale 18 mq - Rendita 70,24€ - Piano S1
- Foglio 9 – Particella 639 – Sub. 55 – Categoria Area Urbana - Piano T
- Foglio 9 – Particella 639 – Sub. 56 – Categoria Area Urbana - Piano T
- Foglio 9 – Particella 639 – Sub. 57 – Categoria Area Urbana - Piano T
- Foglio 9 – Particella 639 – Sub. 58 – Categoria Area Urbana - Piano T
- Foglio 9 – Particella 639 – Sub. 60 – Categoria Area Urbana - Piano T
- Foglio 9 – Particella 639 – Sub. 61 – Categoria Area Urbana - Piano T
- Intestato a SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI con sede in Misano Adriatico, CF. 00125660407

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

CARTTERISITICHE COSTRUTTIVE

La struttura portante della costruzione è in c.a con solai in latero cemento.

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

Le chiusure opache perimetrali sono realizzate in muratura.

Le superfici interne ed esterne sono finite con intonaco tinteggiato.

Gli infissi sono realizzati in alluminio preverniciato con vetro camera.

Impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione con produzione combinata di ACS. Sistemi di termoregolazione affidati a termostati ambiente agenti sui radiatori a parete.

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

All'interno il locale oggetto di stima sono rifiniti con pavimenti in ceramica, e porte in legno e in alluminio.

L'altezza interna dei locali è 3.00 m.

### STATO DI OCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

### PROVENIENZA

Dal 20.12.1993 proprietà della SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI ED AFFINI

- Atto di Compravendita del 20.12.1993 - Repertorio n. 77530 – Notaio Dott. Enrico Franciosi
- Trascritto a Rimini il 30.12.1993 R.G. 9117
- Registrato a Rimini presso l'Agenzia delle Entrate il 03.01.1994 n. 9 serie IV

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Forlì, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione contro del 26.09.1994 – RP. n. 1436 RG. n. 7460

**Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

A favore della Società "mediocredito fondiario centroitalia – Società per azioni

- Iscrizione contro del 02.05.2014 – RG. n. 5995 – RP. n. 882

**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Capitale € 1.500.000,00

Totale € 3.000.000,00

A favore della Banca di Credito Cooperativo di Gradara – Società Cooperativa

Gravante sui beni:

- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 50
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 38
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 35
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 36
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 55
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 56
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 57
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 58

Gravante anche sui beni:

- Fg. 16 - Part. 33
- Fg. 5 – Part. 1131 – Sub. 13

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 13
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 14
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 27
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 4
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 5
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 6
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 7
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 8
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 9
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 10

### Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo approssimativo di € 470,00 di cui € 70,00 per diritti e imposte € 400,00 per onorari (oltre ad IVA ed oneri di legge).

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

### CONFORMITA’ URBANITICA

Zona B.1 “Zone esistenti prevalentemente residenziali sature” Art. 4 del PRG del Comune di Misano Adriatico.

Relativamente al fabbricato sono stati rilasciati i seguenti Provvedimenti Edilizi:

- Concessione Edilizia n. 3852 del 30/01/1980 Prot. n. 893
- Abitabilità del 12/03/1983 Prot. n. 2667
- Variante essenziale alla C.E. n. 3852 per “Cambio d’intestazione e modifiche interne ed esterne” Prot. n. 18811/95 del 20/01/1996
- “Progetto i straordinaria manutenzione al piano terra del fabbricato ad uso residenziale e commerciale – Formazione di locali ad uso ristorante, con aperture di porte e modifiche interne.” Prot. n. 11134/96 del 14/11/1996
- Certificato di Conformità Edilizia/Agibilità Usabilità Prot. n. 3772 Partica n. 2679 del 26/11/1996

L’unità immobiliare al piano terra, posti auto, e aere esterne risultano conformi allo stato dei luoghi.

Il deposito al piano interrato non risulta conforme all’ultimo stato concessionato.

### STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all’attualità dell’unità commerciale posta al piano terra, con locali accessori e posti auto, del complesso edilizio sito nel Comune di Misano Adriatico (RN), in via Gramsci n. 51.

Per la determinazione del valore commerciale del bene oggetto di stima si è tenuto conto di una serie di variabili influenti: l’ubicazione dell’immobile, caratteristiche della zona, facilità di raggiungimento della zona, stato di manutenzione dell’immobile e dell’unità immobiliare, esistenza di eventuali servitù passive o attive.

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo di stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e della offerta sul mercato di beni simili a quelli da stimare. Nel merito si è scelto di applicare il metodo diretto (sintetico-comparativo).

Tale metodo consiste nel formare una scala di prezzi di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

I cosiddetti "Prezzi noti" di mercato sono stati desunti attraverso una media dei prezzi di vendita desunti contattando le agenzie immobiliari locali e sulla base di informazioni e notizie raccolte da operatori del settore.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dal rilievo fatto sul posto.

Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali, come indicato nella tabella di seguito riportata.

### CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Altezza	Piano
Ufficio	130 mq	1	130,84 mq	3.00mt	T
Deposito	18 mq	0,20	3,60 mq	2,40 mt	-1
Posto Auto	19 mq	0,35	6,65 mq	2,40 mt	-1
Posto Auto	19 mq	0,35	6,65 mq	2,40 mt	-1
Area Esterna	20 mq	0,20	4,00 mq		T
Area Esterna	20 mq	0,20	4,00 mq		T
Area Esterna	20 mq	0,20	4,00 mq		T
Area Esterna	20 mq	0,20	4,00 mq		T
<b>TOT. SUP. COMMERCIALE</b>			<b>163,74 mq</b>		

### Fonti di informazione

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2016.

Provincia: Rimini

Comune: Misano Adriatico

Fascia/zona: Centrale/Lungomare fino a S.S.16

Destinazione: Uffici

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato		Valori Locazione	
		Min.	Max	Min.	Max
Uffici	Normale	2200€/mq	3200€/mq	9,6 €/mq	14,6 €/mq

Si riportano i valori del Borsino immobiliare anno 2016.

2° FASCIA (Ubicazione Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicazione Maggior pregio)
1.745 €/mq	2.141 €/mq	2.537 €/mq

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

**Riepilogo:** Il fabbricato si trova in un'area residenziale molto gradevole, in prossimità del centro e del lungomare, con presenza di attività di ogni genere, quindi molto appetibile. Lo stato di conservazione del bene è buono. È presente un ampio parcheggio pubblico nell'area situata di fronte all'ingresso principale dell'edificio.

Per quanto sopra esposto la scrivente ritiene congruo stimare il bene per 1.900,00 €/mq.

Destinazione	Sup. Commerciale	Valore al mq	Valore lotto
Ufficio p. T	130,84 mq	1.900,00 €/mq	248.596,00 €
Deposito	3,60 mq	1.900,00 €/mq	6.840,00€
Posto Auto	6,65 mq	1.900,00 €/mq	12.635,00€
Posto Auto	6,65 mq	1.900,00 €/mq	12.635,00€
Area Esterna	4,00 mq	1.900,00 €/mq	7.600,00€
Area Esterna	4,00 mq	1.900,00 €/mq	7.600,00€
Area Esterna	4,00 mq	1.900,00 €/mq	7.600,00€
Area Esterna	4,00 mq	1.900,00 €/mq	7.600,00€
<b>TOT. VALORE LOTTO</b>			<b>311.106,00€</b>

#### 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:

€ 62.221,20

Riduzione del 5% per la difformità del vano deposito presente al piano interrato:

€ 15.555,30

Oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli:

€ 470,00

#### Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 232.859,50

in cifra tonda

**€. 230.000,00**

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

## LOTTO 13

UNITA' IMMOBILIARE IN FABBRICATO RESIDENZIALE - VIA ALBERELLO, N. 56, LOCALITA' BRASILE, COMUNE DI MISANO ADRIATICO (RN).

### DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato urbano all'interno del complesso edilizio denominato "Condominio Argentina", sito nel Comune di Misano Adriatico (RN), in via Alberello angolo via Giotto, località Brasile.

Il complesso, composto di cinque piani fuori terra, uno sottostrada, in cui hanno sede i garage, è sede di attività terziarie al piano terra e unità ad uso residenziale ai piani superiori.

Il fabbricato si trova in un'area centrale, in prossimità del centro e del lungomare di Misano per questo vi sono presenti molti alberghi ed attività di ogni genere.

L'unità oggetto di stima, con destinazione d'uso ufficio si trova al piano terra, con ingresso condominiale servito da scale ed ascensore, interamente è così suddiviso: ampia reception, due vani ufficio, un vano ripostiglio, un disimpegno ed un bagno. Completa la proprietà un posto auto scoperto adiacente all'immobile.



FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

TITOLARITA'

L'immobile oggetto di stima appartiene a:

SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTUZIONI EDILIZIE, STRADALI (proprietà 1/1)

CF. 00125660407. Sede in via Cella Raibano, 14/A, 47843 Misano Adriatico (RN)

CONFINI

A nord con il sub. 20 (BCNC) -29 (BCNC) -30 (A.U.I.)

A sud con la via Alberello

A ovest con il sub. 28 (BCNC)

CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Altezza	Piano
Ufficio	76,44 mq	1	76,44 mq	3,00mt	T
Balcone	4,25 mq	0,25	1,06 mq		T
Posto Auto Scoperto	13 mq	0.2	2,6 mq		T
Area Esterna	10 mq	0.1	1 mq		T
<b>TOT. SUP. COMMERCIALE</b>			<b>81,10 mq</b>		

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto di stima, posta al piano primo del fabbricato, risulta così contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Misano Adriatico:

- Foglio 2 – Particella 191 – Sub. 25 – Zona Cens. 2 – Categoria A/10 – Classe 2 – Consistenza 4 vani – Sup. Catastale 78 mq – Rendita 1.795,20€ - Piano T
- Foglio 2 – Particella 191 – Sub. 24 – Zona Cens. 2 – Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza 13 mq – Sup. Catastale 13 mq – Rendita 51,70€ - Piano T
- Intestato a SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI con sede in Misano Adriatico, CF. 00125660407
- Foglio 2 – Particella 191 – Sub. 12/13/14/15 BCNC –Posto auto scoperto di tipo P3, comune a tutti i sub.
- Foglio 2 – Particella 191 – Sub. 20 BCNC –Vano scala interno.
- Foglio 2 – Particella 191 – Sub. 23 BCNC –Scala esterna da interrato a terra.
- Foglio 2 – Particella 191 – Sub. 28 BCNC –Ingresso appartamenti.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

CARTTERISITICHE COSTRUTTIVE

La struttura portante della costruzione è in c.a con solai in latero cemento.

Le chiusure opache perimetrali sono realizzate in muratura con pannello isolante a termico-acustico con finite con intonaco tinteggiato.

Le superfici interne sono finite con intonaco tinteggiato.

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 –

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) – pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

Gli infissi sono realizzati in pvc verniciato bianco con vetro camera.  
 Impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione con produzione combinata di ACS e pannelli radianti. Sistemi di termoregolazione affidati a cronotermostati ambiente.  
 L'unità è dotata di predisposizione di aria condizionata.  
 I certificati di conformità degli impianti sono allegati alla pratica di agibilità.  
 All'interno il locale oggetto di stima sono rifiniti con pavimenti in ceramica, e porte in legno bianco.  
 L'altezza interna dei locali è 3 m.

### STATO DI OCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

### PROVENIENZA

Dal 16.12.2013 proprietà della SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI ED AFFINI

- Atto di Fusione del 16.12.2013 - Repertorio n. 154.433 – Notaio Dott. Enrico Franciosi
- Trascritto a Rimini il 23.12.2013 R.G. 16532
- Registrato a Rimini presso l'Agenzia delle Entrate il 23.12.2013 n. 12026 serie 1/T
- Incorporazione delle società MIDA s.r.l. e CE. BA. S.r.l. nella SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI ED AFFINI

Dal 26.10.2012 proprietà della società MIDA S.r.l. con sede in Mosano Adriatico CF. 03196690402

- Atto di Compravendita n. 9517.1/2012 – Repertorio n. 153129/22211 – Rogante Franciosi Enrico

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Forlì, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione contro del 25.06.2015 – R.G. n. 7558 – R.P. n. 1397

**Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Capitale € 52.155,61

Totale € 67.609,46

A favore di Calcestruzzi spa con sede a Bergamo

Gravante sui beni:

- Fg. 2 – Part. 191 – Sub. 24
- Fg. 2 – Part. 191 – Sub. 25

Gravante anche sui beni:

- Fg. 9 – Part. 142 – Sub. 2
- Fg. 2 – Part. 1284 – Sub. 7

### **Oneri di cancellazione**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo approssimativo di €.635,00 di cui €.435,00 per diritti e imposte €.200,00 per onorari (oltre ad IVA ed oneri di legge).

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) – pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

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

### CONFORMITA' URBANITICA

Zona B1 "Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature" Art. 4.3.2 del PRG – Norme di Attuazione del Comune di Misano Adriatico.

Relativamente al fabbricato sono stati rilasciati i seguenti Provvedimenti Edilizi:

- Permesso di costruire n. 69 Pratica Edilizia n. 2026 rilasciato in data 23/07/2008 dal Comune di Misano Adriatico
- Variante al permesso di costruire n. 69 con denuncia di inizio attività depositata il 26/02/2010 Prot. n. 3862 Assever. N. 25
- Certificato di conformità edilizia, abitabilità in data 17/01/2013, pratica 3568, prot. 7553, P.E. 5451
- È stato emesso Attestato di Certificazione Energetica, valido fino al 19.02.2022. Classe energetica B, EPtot. 10,00 Kwh/mc/anno.

L'immobile risulta conforme.

### SPESE CONDOMINIALI

Dai tabulati ricevuti il 13 dicembre 2016 da Gestioni Immobiliari snc di Bartolini Sergio di Morciano di Romagna risulta quanto segue:

Spese a preventivo dal 21/10/2014 al 20/04/2016 1.161,69€.

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

### STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità commerciale posta al piano primo del complesso edilizio denominato "Condominio Argentina", sito nel Comune di Misano Adriatico (RN), in via Alberello angolo via Giotto, località Brasile.

Per la determinazione del valore commerciale del bene oggetto di stima si è tenuto conto di una serie di variabili influenti: l'ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona, facilità di raggiungimento della zona, stato di manutenzione dell'immobile e dell'unità immobiliare, esistenza di eventuali servitù passive o attive.

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo di stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e della offerta sul mercato di beni simili a quelli da stimare. Nel merito si è scelto di applicare il metodo diretto (sintetico-comparativo).

Tale metodo consiste nel formare una scala di prezzi di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

I cosiddetti "Prezzi noti" di mercato sono stati desunti attraverso una media dei prezzi di vendita desunti contattando le agenzie immobiliari locali e sulla base di informazioni e notizie raccolte da operatori del settore.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dal rilievo fatto sul posto.

Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali, come indicato nella tabella di seguito riportata.

### CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Altezza	Piano
Ufficio	76,44 mq	1	76,44 mq	3,00mt	T
Balcone	4,25 mq	0,25	1,06 mq		T
Posto Auto Scoperto	13 mq	0.2	2,6 mq		T
Area Esterna	10 mq	0.1	1 mq		T
<b>TOT. SUP. COMMERCIALE</b>			<b>81,10 mq</b>		

### Fonti di informazione

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2016.

Provincia: Rimini

Comune: Misano Adriatico

Fascia/zona: Centrale/LUNGOMARE FINO A S.S.16

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato		Valori Locazione	
		Min.	Max	Min.	Max
Uffici	Normale	2.200€/mq	3.200€/mq	9,6 €/mq	14,6 €/mq

Si riportano i valori del Borsino immobiliare anno 2016.

2° FASCIA (Ubicazione Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicazione Maggior pregio)
1.745 €/mq	2.141 €/mq	2.537 €/mq

**Riepilogo:** Il fabbricato si trova in un'area centrale, con presenza di attività di ogni genere, in prossimità dal centro cittadino e del lungo mare di Misano Adriatico. Di fronte al fabbricato sorge un'ampia zona di parcheggio pubblico. Lo stato di conservazione del bene è ottimo, vista la recente costruzione. La zona è senza dubbio molto appetibile.

Per quanto sopra esposto la scrivente ritiene congruo stimare il bene per 2.200,00 €/mq.

Destinazione	Sup. Commerciale	Valore al mq	Valore lotto
Ufficio + Posto auto	81,10 mq	2.200,00 €/mq	178.420,00 €

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

**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:

€ 35.684,00

Oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli:

€ 635,00

**Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 142.101,00

in cifra tonda:

**€ 140.000,00**

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

## LOTTO 14

PORZIONE DI EDIFICIO ARTIGIANALE POSTO IN VIA CELLA RAIBANO N. 14° - COMUNE DI MISANO ADRIATICO (RN).

### DESCRIZIONE

Porzione di edificio artigianale, all'interno di un insediamento artigianale, in località Raibano, via Raibano n. 14 (RN).

L'insediamento artigianale è costituito da tre blocchi prefabbricati divisi in unità immobiliari artigianali.

L'unità oggetto di stima è la prima unità immobiliare del complesso edilizio, con ingresso dalla corte comune a tutti i subalterni, ed interamente è così suddiviso: al piano terra troviamo un ampio magazzino di altezza variabile tra gli 8 mt e 4.50 mt. Tramite una porta si accede ad un disimpegno da cui si accede ad un grande e luminoso ufficio, un ripostiglio, uno spogliatoio ed un bagno con antibagno. L'unità immobiliare gode di una ampia corte pavimentata a conglomerato bituminoso. Al piano primo troviamo 8 uffici ben illuminati, due bagni serviti da un antibagno comune, ed un ampio disimpegno. L'altezza interna dei locali è di 2,80 mt. Il piano terra e primo sono collegati da una scala in metallo.



### TITOLARITA'

L'immobile oggetto di stima appartiene a:

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTUZIONI EDILIZIE, STRADALI (proprietà 1/1)  
CF. 00125660407. Sede in via Cella Raibano, 14/A, 47843 Misano Adriatico (RN)

### CONFINI

A nord-est con A.U.I.

Sui rimanenti tre lati con corte esclusiva e parti comuni.

### CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Altezza	Piano
Magazzino	381.75 mq	1	381.75 mq	8m / 4.50m	T
Uffici	348.50 mq	1	348.50 mq	3m - P.T 2.8m - P.1	T e 1°
Corte	720 mq	1% fino a 25mq, l'eccedenza al 2%	35 mq		T
<b>TOT. SUP. COMMERCIALE</b>			<b>765,25 mq</b>		

### DATI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto di stima, posta al piano primo del fabbricato, risulta così contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Misano Adriatico:

- Foglio 5 – Particella 1131 – Sub. 13 – Zona Cens. 3 – Categoria D/7 –Rendita 4.726,00€ - Piano T e P.1
- Intestato a SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI con sede in Misano Adriatico, CF. 00125660407
- Foglio 5 – Particella 1131 – Sub. 14 BCNC – Corte comune a tutti i sub.

La planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi. Al piano terra, nel vano ufficio sono presenti due aperture sul disimpegno. Nella planimetria catastale ne viene rappresentata solo una.

### CARTTERISITICHE COSTRUTTIVE

La struttura portante della costruzione è in c.a. prefabbricato.

Le superfici interne ed esterne sono finite con intonaco tinteggiato.

Gli infissi sono realizzati in alluminio preverniciato con vetro camera.

Impianto di riscaldamento è affidato a generatori di energia con fluido termovettore acqua. Sistemi di termoregolazione affidati a termostati ambiente. I terminali di erogazione dell'energia sono dei radiatori e degli arotermi.

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

All'interno il locale oggetto di stima sono rifiniti con pavimenti in ceramica, e porte in alluminio.

L'altezza interna dei locali al piano terra è 3 mt per gli uffici, ed una altezza variabile dai 4,50 mt a 8 mt per la parte del magazzino.

Al piano primo gli uffici hanno un'altezza pari a 2,80 mt con controsoffitto in pannelli di fibre minerali.

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

## STATO DI OCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

## PROVENIENZA

Dal 16.12.2003 proprietà della SOCIETA' COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILI, STRADALI ED AFFINI

- Atto di Compravendita del 16.12.2013 - Repertorio n. 134528/13459 – Notaio Dott. Enrico Franciosi
- Trascritto a Rimini il 19.12.2003 R.G. 19157
- Registrato a Rimini il 16.12.2013 n. 13095.1/2003 serie 1/T

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Forlì, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione contro del 21.10.2005 – R.G. n. 17786 – R.P. n. 5282

### **Privilegio derivante da concessione a garanzia di finanziamento**

Capitale € 520.000,00

Totale € 676.000,00

A favore di Banca nazionale del lavoro s.p.a. con sede a Roma

Gravante sui beni:

- Fg. 5 – Part. 1131 – Sub. 13

- Iscrizione contro del 02.05.2014 – RG. n. 5995 – RP. n. 882

### **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Capitale € 1.500.000,00

Totale € 3.000.000,00

A favore della Banca di Credito Cooperativo di Gradara – Società Cooperativa

Gravante sui beni:

- Fg. 5 – Part. 1131 – Sub. 13

Gravante anche sui beni:

- Fg. 16 - Part. 33
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 50
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 38
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 35
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 36
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 55
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 56
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 57
- Fg. 9 – Part. 639 – Sub. 58
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 13
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 14
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 27

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 –

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) – pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 4
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 5
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 6
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 7
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 8
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 9
- Fg. 2 – Part. 1136 – Sub. 10

### Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo approssimativo di €.235,00 di cui €.35,00 per diritti e imposte €.200,00 per onorari (oltre ad IVA ed oneri di legge).

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

### CONFORMITA’ URBANITICA

Zona D6.2 “Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente manifatturiere e commerciali all’ingrosso”  
Art. 4.10 del PRG del Comune di Misano Adriatico.

Relativamente al fabbricato sono stati rilasciati i seguenti Provvedimenti Edilizi:

- Concessione edilizia n. 5523 del 23/05/2002 per la esecuzione dei lavori si “Realizzazione di n. 13 capannoni artigianali lotto n. 18”
- 1a DIA in variante del 14/11/2002 Prot. n. 23275
- 2a DIA in variante del 31/07/2003 Prot. n. 15942
- 3a DIA in variante del 09/03/2005 Prot. n. 4574
- Certificato Di Conformità Edilizia/Agibilità/Usabilità - Pratica n. 3140 Prot. n. 9824/2005 Pratica Edilizia n. 5523 del 14/09/2006

Lo stato dei luoghi non risulta conforme allo stato depositato. Al piano terra, nel vano ufficio sono presenti due aperture sul disimpegno.

### STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all’attualità dell’unità artigianale posta al piano terra primo dell’insediamento artigianale, sito nel Comune di Misano Adriatico (RN), in via Raibano n. 14/A.

Per la determinazione del valore commerciale del bene oggetto di stima si è tenuto conto di una serie di variabili influenti: l’ubicazione dell’immobile, caratteristiche della zona, facilità di raggiungimento della zona, stato di manutenzione dell’immobile e dell’unità immobiliare, esistenza di eventuali servitù passive o attive.

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo di stima sopra enunciato, è quello dell’analisi della domanda e della offerta sul mercato di beni simili a quelli da stimare. Nel merito si è scelto di applicare il metodo diretto (sintetico-comparativo).

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

Tale metodo consiste nel formare una scala di prezzi di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

I cosiddetti "Prezzi noti" di mercato sono stati desunti attraverso una media dei prezzi di vendita desunti contattando le agenzie immobiliari locali e sulla base di informazioni e notizie raccolte da operatori del settore.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dal rilievo fatto sul posto. Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali.

### CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Altezza	Piano
Magazzino	381.75 mq	1	381.75 mq	8m / 4.50m	T
Uffici	348.50 mq	1	348.50 mq	3m - P.T 2.8m - P.1	T e 1°
Corte	720 mq	1% fino a 25mq, l'eccedenza al 2%	35 mq		T
<b>TOT. SUP. COMMERCIALE</b>			<b>765,25 mq</b>		

### Fonti di informazione

Si riportano i valori del Borsino immobiliare anno 2016.

Provincia: Rimini

Comune: Misano Adriatico

Fascia/zona: Misano Monte / Santa Monica/Belvedere

Tipologia: Capannoni

VALORE MIN	VALORE MEDIO	VALORE MAX
571,00 €/mq	733,00 €/mq	907,00 €/mq

Si riportano i valori del Borsino immobiliare anno 2016.

Provincia: Rimini

Comune: Misano Adriatico

Fascia/zona: Misano Monte / Santa Monica/Belvedere

Tipologia: Uffici

VALORE MIN	VALORE MEDIO	VALORE MAX
1.248,00 €/mq	1.528,00 €/mq	1.826,00 €/mq

Va precisato, tuttavia, che un altro criterio possibile è quello del confronto con i valori correnti di mercato. Informazioni assunte presso operatori specializzati nel settore e la verifica telematica relativamente alle aree limitrofe, dimostrano che il valore corrente di mercato su dette aree si assesta su valori compresi tra i 900,00-1.000,00€/mq, a seconda dell'ubicazione, dello stato di redditività, del numero dei locali.

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

**Riepilogo:** Il fabbricato si trova in un'area commerciale, con presenza di attività di ogni genere, quindi molto appetibile. Lo stato di conservazione del bene è molto buono.

Per quanto sopra esposto la scrivente ritiene congruo stimare il bene per 900,00 €/mq per la parte magazzino e 1.600,00€/mq per la parte uffici.

MAGAZZINO + CORTE = 416.75 mq x 900,00 €/mq = 375.075,00 €

UFFICI= 348.50mq x 1.600,00 €/mq = 557.600,00 €

TOT. 932.675,00 €

#### 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:

€ 186.535,00

Riduzione del 10% per la presenza di difformità al piano terra:

€ 93.267,50

Oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli:

€ 235,00

#### Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 652.637,50

in cifra tonda:

**€ 650.000,00**

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

## RIEPILOGO

<b>LOTTO1</b>	<b>€ 283.000,00</b>
	<b>21.000,00</b>
	<b>21.000,00</b>
<b>LOTTO 2</b>	<b>179.000,00</b>
	<b>19.000,00</b>
<b>LOTTO3</b>	<b>19.000,00</b>
<b>LOTTO 4</b>	<b>18.000,00</b>
<b>LOTTO 5</b>	<b>20.000,00</b>
<b>LOTTO 6</b>	<b>13.000,00</b>
<b>LOTTO 7</b>	<b>4.000,00</b>
<b>LOTTO 8</b>	<b>137.000,00</b>
<b>LOTTO 9</b>	<b>83.000,00</b>
<b>LOTTO 10</b>	<b>14.000,00</b>
<b>LOTTO 11</b>	<b>170.000,00</b>
<b>LOTTO 12</b>	<b>230.000,00</b>

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

<b>LOTTO 13</b>	<b>140.000,00</b>
<b>LOTTO 14</b>	<b>650.000,00</b>

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

Forlì, li .....

L'Esperto Ing..  
Valbruzzoli Francesca

## **ELENCO ALLEGATI**

N.1 ALLEGATI FOTOGRAFICI

N. 2 ALLEGATI DOCUMENTI CATASTALI

N. ALLEGATI ISPEZIONI IPOTECARIE

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)

## PROCESSO VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

Addì .....nei locali dell'intestato all'Ufficio avanti il Cancelliere sottoscritto è personalmente comparso la sig.ra Francesca Ingegnere Valbruzzoli, nata a Forlì il 22/04/1975, residente a Forlì in via Andrea Costa n° 77, con studio in via Andrea Costa n° 77, Forlì, iscritta all'albo del tribunale Civile di Forlì/Cesena, abilitato all'esercizio professionale e per questo iscritta all'albo degli ingegneri della provincia di Forlì e Cesena con il n° 2077

La quale chiede di asseverare con giuramento la suesesa perizia redatta per conto della Dott.ssa Antonella Brancaleoni commissario liquidatore della società cooperativa " *SOCIETÀ COOPERATIVA MISANESE COSTRUZIONI EDILIZIE, STRADALI ED AFFINI*» *SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA*"

Quindi il perito presta giuramento di rito ripetendo integralmente la formula:

*"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidandomi al solo scopo di far conoscere a chi di dovere la verità"*

Del che è verbale

Letto, confermato e sottoscritto

Il Perito

Il Cancelliere

FRANCESCA INGEGNERE VALBRUZZOLI

via Andrea Costa n. 77 Forlì (FC) - cell. +39.340.5347370 -

e.mail: [f.valbruzzoli@gmail.com](mailto:f.valbruzzoli@gmail.com) - pec: [francesca.valbruzzoli@ingpec.eu](mailto:francesca.valbruzzoli@ingpec.eu)