

***** control *****



TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da

contro

* * * * *

N. Gen. Rep. **000251/2017**

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Notaio Giannantonio Pennino



Tecnico incaricato: Geom. Stefano Zaghini
Iscritto all'Albo della Provincia di Rimini al n. 864
Iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al n. 465
C.F.: ZGHFN61807E1204X - P.Iva: 01234532404

con studio in Rimini (RN) – Viale Della Repubblica n. 100/104
 Telefono: 0541385417
 Cellulare: 3356183834
 Fax: 0541/385417
 Email: s.zaghini@alice.it – stefano.zaghini@geopec.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

PREMESSA

L'incarico di stima affidato in relazione al presente elaborato riguarda una pluralità di unità immobiliari facenti parte di due distinti edifici. Di seguito si espone elenco con composizione dei lotti.

Condominio "Il Planetario" – Via Ravenna n. 153 I – Bellaria Igea Marina

Lotto 001 – Negozio censito al N.C.E.U. al Fog. 7 – Mapp. 2230 – Sub. 96

Condominio "Athenas C" – Via Marco Polo n. 20 – 20G - 20F – Bellaria Igea Marina

Lotto 002 Appartamento Censito al N.C.E.U. al Fog. 11 – Mapp. 2365 – Sub. 5
Garage Censito al N.C.E.U. al Fog. 11 Mapp. 2365 -Sub. 24
Posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Fog. 11– Mapp. 2365 – Sub. 37

Lotto 003 Appartamento Censito al N.C.E.U. al Fog. 11 – Mapp. 2365 – Sub. 6
Garage Censito al N.C.E.U. al Fog. 11 - Mapp. 2365 - Sub. 23
Cantina Censita al N.C.E.U. al Fog. 11 - Mapp. 2365 - Sub. 34
Posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Fog. 11– Mapp. 2365 – Sub. 38

Lotto 004 Posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Fog. 11 - Mapp. 2365 - Sub. 42

Condominio "Athenas D" – Via Marco Polo n. 22 Bellaria Igea Marina

Lotto 005 Garage censito al N.C.E.U. al Fog. 11– Mapp. 2366 – Sub. 19

Lotto 006 Garage censito al N.C.E.U. al Fog. 11– Mapp. 2366 – Sub. 27

Lotto 007 Posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Fog. 11– Mapp. 2366 – Sub. 38

Lotto 008 Posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Fog. 11– Mapp. 2366 – Sub. 40

Lotto 009 Posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Fog. 11– Mapp. 2366 – Sub. 42

Lotto 010 Terreno censito al N.C.T. al Fog. 11 Mapp. 2377 mq. 25

**Beni in Bellaria Igea Marina (RN) Via Ravenna n. 153 I
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Negozio posto al piano primo di immobile denominato "Il Planetario" sito in Bellaria Igea Marina (RN) Via Ravenna n. 153 I in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000.

L'unità fa parte di un complesso immobiliare che si eleva su cinque piani fuori terra oltre a terrazzo di copertura e piano interrato.

Il fabbricato ha due vani scala interni con annesso ascensore di cui uno collega i vari piani ad esclusione della terrazza di copertura l'altro collega anche il terrazzo, è inoltre dotato di tre scale esterne due delle quali si sviluppano dal piano interrato al piano primo mentre la terza collega il piano terra al piano primo.

Al piano interrato si trovano i garage ed alcuni depositi.

Al piano terra vi sono negozi, un istituto di credito ed un ufficio oltre a posti auto scoperti e cabina di trasformazione energia elettrica.

Al piano primo si rilevano negozi, laboratori ed uno studio, al piano secondo e terzo si trovano degli uffici, al quarto piano quattro appartamenti.

L'ampia galleria posta ai piani terra e primo e il terrazzo di copertura del quinto piano costituiscono parti comuni dei subaltermi che compongono l'edificio.

Il negozio oggetto di stima è posto al piano primo ed è costituito da un unico locale con all'interno un bagno finestrato.

Il locale è aerato, illuminato direttamente e controsoffittato a diverse altezze, l'accesso avviene dalla galleria comune.

Si precisa che dovranno essere ripristinati, all'interno del locale il vano ad anti e il ripostiglio come autorizzati.

L'edificio è stato realizzato nel periodo 1999/2003.

L'unità oggetto di stima sviluppa una **superficie lorda complessiva di circa mq. 82,05.**

Identificato in catasto Fabbricati NCEU del Comune di Bellaria Igea Marina al:

- Foglio 7 mappale 2230, subalterno 96, Categoria C/1, z.c. 1, Classe 11 consistenza 73 m², superficie catastale 71 m², posto al piano 1 - rendita: 2.013,25 euro.

In ditta: ***** Società a responsabilità limitata.

Coerenze: Sub. 95, Sub. 97, Sub. 122, salvo altri.

Identificato in catasto Terreni NCT al:

- Foglio 7, Mapp. 2230 qualità Classe Ente Urbano, superficie catastale 4194 mq.

Coerenze: Mapp. 2229, 419, 417, 208, 342 Via Ravenna, salvo altri.

Allegato n. 1 - Documentazione Fotografica (mobili e arredi non sono oggetto di procedimento).

Allegato n. 2 - Documentazione Catastale

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 C.p.C. risulta completa e comunque integrata con i seguenti documenti:

- Visura aggiornata N.C.E.U.
- Planimetria catastale
- Dimostrazione grafica dei subaltermi
- Elenco subaltermi assegnati
- Visura storica N.C.T.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

- ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per tutte le informazioni si rimanda alla visura integrata storica C.C.I.A.A. della Romagna – Forlì-Cesena e Rimini

<i>Collegamenti pubblici</i>	Fermata di Autobus di linea nelle immediate vicinanze. Strada di collegamento veloce ai comuni limitrofi.
------------------------------	---

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero ma al suo interno erano accatastati mobili e suppellettili non di proprietà dell'esecutato. Non risultano contratti di locazione e/o comodato in riferimento ai beni alla data del 13.04.2018 - Allegato n. 5 - Documentazione Agenzia delle Entrate.

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

- Nessuna**

- Nessuna**

- ### Atto unilaterale d'obbligo contro

Marina autenticato da Notaio Dott. Antonio del Gaudio di Rimini in data 23/04/1999 Rep. 61876 trascritto a Agenzia Delle Entrate / Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 04/05/1999 al nn. RG 4702 – RP 2987 a carico del Fog. 7 - Mapp. 58 – 418 - 209 recante l’obbligo per se, per i propri eredi o aventi causa, di rispettare tutte le prescrizioni previste con riferimento al “Progetto di edificio polifunzionale omisiss ...”.

- Nessuna

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a favore di [REDACTED] con sede in Savignano sul Rubicone, contro [REDACTED] a firma Notaio Antonio Del Gaudio di Rimini in data 07/04/2005 Rep. 72095/19519 iscritta a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 11/04/2005 R.G. 5933 – R.P. 1641.
Importo ipoteca: 400.000,00
Importo capitale: 200.000,00

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro ***** *****, a firma Tribunale di Rimini in data 21/09/2015 ai nn. 2031/2015 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 09/10/2015 ai nn. R.G. 12369 – R.P. 2255.
Importo ipoteca: 88.000,00
Importo capitale: 44.036,69

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro ***** *****, a firma Tribunale di Rimini in data 02/05/2015 ai nn. 1317/2015 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 10/03/2016 ai nn. R.G. 3056 – R.P. 554.
Importo ipoteca: 216.000,00
Importo capitale: 182.421,88

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro ***** *****, a firma [REDACTED] in data 16/05/2017 ai nn. 1356/13717 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 17/05/2017 ai nn. R.G. 6340 – R.P. 1136.
Importo ipoteca: 620.272,70
Importo capitale: 310.136,35

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro ***** ***** a firma di Tribunale di Rimini in data 25/08/2017 ai nn. 3286/2017 trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 20/10/2017 ai nn. R.G. 13710 – R.P. 8501.
[REDACTED] domiciliata c/o Avv. Paolo Mancuso con studio in Rimini, Via Marecchiese n. 4 – paolo.mancuso@ordineavvocatirimini.it

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 6.232,36 di cui € 5.232,36 per diritti e imposte e € 1.000,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge) come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005 - minimo 200,00	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 400.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 88.000,00	€ 440,00	€ 94,00	€ 534,00
Ipoteca giudiziale	€ 216.000,00	€ 1.080,00	€ 94,00	€ 1.174,00
Ipoteca giudiziale	€ 620.272,70	€ 3.101,36	€ 94,00	€ 3.195,36
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 5.232,36
Onorari	n° formalità	5	€ 200,00	€ 1.000,00
TOTALE GENERALE				€ 6.232,36

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 30/04/2018 è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

La verifica dello stato di fatto è stata eseguita prendendo a riferimento gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Variante n. 599/2002 del 10/11/2003.

E' stata riscontrata la seguente inadempienza:

- ✓ Si rileva che non è stato richiesto il certificato di conformità edilizia ed agibilità per l'unità in oggetto.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- ✓ La parete di divisione prevista in progetto tra il bagno e l'anti è stata realizzata in posizione difforme, il bagno ha minore superficie di quella autorizzata.
- ✓ Non vi è corrispondenza nell'indicazione delle finestre apribili e non apribili. A seguito di colloquio con Geom. [REDACTED], tecnico comunale, si ritiene che possa trattarsi di diversa rappresentazione in elaborato.
- ✓ Non è stata realizzata la parete di divisione tra il negozio e il locale di servizio / anti e tra il locale di servizio e l'anti.

Tali pareti andranno realizzate in quanto non è possibile trasformare la superficie di servizio in superficie a negozio.

Le difformità sono sanabili mediante la presentazione di pratica in sanatoria con contestuale richiesta di Certificato di Conformità edilizia ed agibilità per cui si ipotizzano costi di euro 3.000,00 comprensivo di onorari e diritti di comunali.

La verifica della conformità urbanistica si deve intendersi eseguita limitatamente all'unità oggetto di stima precisando che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche in riferimento all'edificio di cui esse fanno parte si porta a conoscenza che per quanto riguarda le parti comuni dell'edificio è stata rilasciato certificato di abitabilità n. 17/2009.

Si precisa che gli importi sopra riportato sono comunque indicativi, verificabili solo al momento dell'effettiva elaborazione di un progetto in

sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di applicazione sanzioni.

La regolarizzazione delle opere abusive e le relative modalità andranno sempre e comunque attuate in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento di redazione delle pratiche edilizie. Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i competenti uffici.

4.3.2. Conformità Catastale

L'unità è da ritenersi non conforme allo stato di fatto riportato nella planimetria catastale in quanto l'unità viene rappresentata come in elaborato grafico.

Non si ritiene necessario procedere alla presentazione di variazione catastale in quanto le modifiche non hanno impatto sulla rendita catastale e comunque deve essere ripristinato lo stato autorizzato.

4.4. Vincoli a favore della proprietà

4.4.1 Servitù:

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali alla data della perizia:

Esercizio 2016 – 2017 saldo a rendiconto

€ 1.301,18

Esercizio 2017 – 2018 rate a preventivo

€ 742,65

Si rileva che utenza comune è quella idrica con presenza di sotto-contatori.

Per ogni dettaglio si rimanda alla documentazione fornita dall'Amministratore Condominiale (Allegato n.5)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

- ***** Società a Responsabilità Limitata – Codice Fiscale: ***** , con sede in ***** ,

Proprietaria dal 01/09/2006 ad oggi in forza di scrittura privata autenticata a firma di Notaio Dott. Antonio Del Gaudio di Rimini in data 01/09/2006 ai nn. Rep. 74047 - Racc. 20923 trascritto a Agenzia Delle Entrate / Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini - in data 04/09/2006 ai nn. R.G. 16389 - R.P. 9893.

6.2. Precedenti proprietari:

- [REDACTED], proprietaria per l'intera proprietà dal 07/04/2005 al 01/09/2006 in forza di scrittura privata autenticata a firma di Notaio Antonio Del Gaudio di Rimini del 07/04/2005, Rep. 72094/19518, trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio – Ufficio Provinciale di Rimini in data 12/04/2005 – R.G. 6029 – R.P. 3246.

- [REDACTED] – Codice Fiscale: [REDACTED], proprietaria per l'intera proprietà dal 27/06/1998 (ante ventennio) al 07/04/2005 in forza di atto di compravendita a Firma di Notaio Antonio Del Gaudio di Rimini del 27/06/1998, Rep. 60497, trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio – Ufficio Provinciale di Rimini in data 03/07/1998 – R.G. 6682 – R.P. 4739.

7. PRATICHE EDILIZIE

L'edificazione dell'intero edificio polifunzionale è stata oggetto di atto unilaterale d'obbligo tra [REDACTED]

a favore del Comune di Bellaria Igea Marina autenticato da Notaio Dott. Antonio del Gaudio di Rimini in data 23/04/1999 Rep. 61876 trascritto a Agenzia Delle Entrate / Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 04/05/1999 al nn. RG 4702 – RP 2987 a carico del Fog. 7 - Mapp. 58 – 418 - 209 recante l'obbligo per se, per i propri eredi o aventi causa, di rispettare tutte le prescrizioni previste con riferimento al "Progetto di edificio polifunzionale omisiss ...".

✓ Concessione Edilizia n. 312/1998 del 19/05/1999 in ditta S.a.s. *****

✓ Variante n. 562/1999 del 30/03/2000 in ditta S.a.s. *****

✓ Variante n. 599/2002 del 10/11/2003 in ditta S.a.s. *****

Risultano agli atti pratiche di manutenzione straordinaria ecc. inerenti ad unità non oggetto del presente procedimento.

✓ Abitabilità n. 17/2009 inerente le parti comuni di tutti i piani oltre a unità poste al piano interrato non oggetto del presente procedimento.

Risultano agli atti altre richieste di abitabilità inerenti ad unità non oggetto del presente procedimento

Allegato n. 4 - Documentazione Urbanistica ed Edilizia - Rilievo dello stato di fatto

A - NEGOZIO - Lotto 1

Negozio sito in Bellaria Igea Marina (RN) Via Ravenna n. 153 I in ragione di piena proprietà per la quota di 1000/1000.

Il fabbricato nel suo complesso è stato costruito negli anni 1999-2003.

Attestazione di Certificazione Energetica

In data 05/07/2018 è stata redatta Attestazione di Certificazione Energetica che attesta per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione la classe energetica "C".

(Allegato n.6)

Destinazione urbanistica:

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 85/2017 del 25/10/2017, l'immobile ricade nella tavola 1D AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI, zona AUC.MR.2 – Ambiti urbanizzati di recupero e rigenerazione urbanistico edilizia Art. 2.15 bis delle Norme di Attuazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Negozio	Sup. reale lorda	82,05	1,00	82,05
	Sup. reale lorda			82,05

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali: Il fabbricato ha struttura portante in ca.

Copertura: La copertura è piana.

Componenti edilizie e costruttive:

Scale e galleria condominiale: Le scale sono in latero – cemento, scale e galleria hanno pavimentazione in marmo

Infissi esterni: Vetrata fronte in alluminio e vetro.

Pareti esterne: L'edificio fronte strada ha facciate continue in vetro, le restanti sono ricoperte con lastre.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Pavim. Esterna: Tutta l'area esterna risulta pavimentata con diversi materiali ognuno atto allo scopo cui è destinato.

Pavim. Interna: Pavimentazione in gres porcellanato, nel bagno pavimento e rivestimento sono in materiale ceramico.

Impianti:

Antifurto: Non presente.

Antiincendio: Presenza di rilevatori anti incendio

Termico / Presente mediante pompa di calore. Il bagno viene riscaldato con

Raffrescamento stufetta elettrica, l'acqua calda nel bagno è ottenuta da boiler elettrico.

Elettrico: Sottotraccia dotato di quadro elettrico.

Idraulico Sottotraccia. L'impianto alimenta il bagno

Non è stata reperita dichiarazione di conformità per impianto elettrico.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

Negozio censito al N.C.E.U. Comune di Bellaria – Igea Marina (RN)				
Foglio 7, mappale 2230, subalterno 96				
Piano Primo				
Locale	Sup. netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Negozio	71,94	2,51 / 3,11	NS	Buone
Bagno	4,27	2,95	S	Buone
TOTALE	76,21			

Allegato n. 1 – Documentazione fotografica

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, previa verifica del mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate, nonché in base alle conoscenze proprie dello stimatore.

L'ultimo rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al 2° Semestre 2017 riporta per gli immobili di tipologia Negozi ubicati in zona D1 – Periferica/Zona a mare della Statale Adriatica e Stadio valori compresi tra euro 1.700,00 ed euro 2.500,00 a metro quadrato.

Una verifica dei dati riportati sul Borsino Immobiliare (Giugno 2018) cita valori per la "Zona Colonie, Bordonchio, Lott. Maioli, Belvedere, Cagnona, Villaggio Ricci" compresi tra euro 1.314,00 ed euro 2.010,00 a metro quadrato.

Per la valutazione dell'unità si è tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione, della sua superficie e di ogni altro elemento tipologico. Per quanto sopra si è considerato di indicare un valore a mq. di euro 1.850,00.

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dati 2° semestre 2017, Borsino Immobiliare, Agenzie Immobiliari della zona.

8.3. Valutazione corpi

A. Negozio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Negozio	82,05	€ 1.850,00	€ 151.792,50
	82,05		€ 151.792,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

- Valore corpo:	€ 151.792,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 151.792,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 151.792,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozio	82,05	€ 151.792,50	€ 151.792,50
			€ 151.792,50	€ 151.792,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione Urbanistica e/o catastale	€ 3.000,00
VALORE NETTO	€ 148.792,50
Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti	€ 14.879,25

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€ 134.000,00
--	--------------

Relazione lotto 001 creata in data 12/07/2018

Codice documento: 0251/2017-001

Beni in Bellaria Igea Marina (RN) Via Marco Polo n. 20 e 20/F**Lotto 002****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Appartamento sito in Bellaria Igea Marina (RN) Via Marco Polo n. 20/F in ragione di:**

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000.

L'unità fa parte di un condominio che si eleva su quattro piani fuori terra oltre a sottotetto non fruibile e piano interrato.

Il fabbricato è costituito al piano interrato da un unico corpo ove si trovano i garage e le cantine, mentre ai piani superiori si trovano due torri costituite ognuna da otto unità abitative unite al centro dal vano scala e dal vano ascensore.

Ad ogni piano, per ogni torre, si trovano due unità immobiliari il cui accesso avviene tramite ballatoi comunicanti con il vano scala / ascensore.

Il bene oggetto di stima è posto al piano primo ed è composto da zona giorno con loggia e balcone con affaccio sul fronte del fabbricato e da zona notte costituita da disimpegno, due camere da letto ed un bagno. Una delle camere da letto usufruisce dello stesso balcone della zona giorno.

L'edificio è stato realizzato nel 2004/2007.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 60,63 oltre a circa mq. 4,44 di loggia e circa mq. 12,32 di balcone.

Identificato in catasto Fabbricati NCEU al:

- Foglio 11, mappale 2365, subalterno 5, z.c. 1, Categoria A/3, Classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale 67 m² - totale escluse aree scoperte 61 m² - posto al piano 1 - rendita: 433,82 euro.

Via Marco Polo 20/F – Bellaria Igea Marina

In ditta: ***** Società a Responsabilità Limitata.

Coerenze: Sub. 6, Sub. 43 (bene comune), Sub.9, Sub.1, salvo altri.

Identificato in catasto Terreni NCT al:

- Foglio 11, Mapp. 2365 qualità Classe Ente Urbano, sup. catastale 1069 mq..

Coerenze: Mapp. 2366, 75, 2456, Via Marco Polo, salvo altri.

B. Garage sito in Bellaria Igea Marina (RN) Via Marco Polo n. 20 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000.

L'unità fa parte di un condominio che si eleva su quattro piani fuori terra oltre a sottotetto non fruibile e piano interrato.

Il fabbricato è costituito al piano interrato da un unico corpo ove si trovano i garage e le cantine, mentre ai piani superiori si trovano due torri costituite ognuna da otto unità abitative unite al centro dal vano scala e dal vano ascensore.

Ad ogni piano, per ogni torre, si trovano due unità immobiliari il cui accesso avviene tramite ballatoi comunicanti con il vano scala / ascensore.

Il bene oggetto di stima è posto al piano seminterrato, è costituito da un unico locale cui si accede tramite rampa scivolo laterale al fabbricato e internamente dal vano scala / ascensore.

L'edificio è stato realizzato nel 2004/2007.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 16,90.

Identificato in catasto Fabbricati NCEU al:

- Foglio 11, mappale 2365, subalterno 24, z.c. 1, categoria C/6, Classe 3 consistenza 14 m², superficie catastale 17 m², posto al piano S1 - rendita: 62,18 euro.

Via Marco Polo 20 – Bellaria Igea Marina

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Notaio Giannantonio Pennino

Perito: Geom. Stefano Zaghini

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

<i>Caratteristiche della zona</i>	Zona residenziale di recente espansione in località Igea Marina, nelle vicinanze del parco "Del Gelso" ampio polmone verde della località. Si segnala il litorale a circa un chilometro. La zona è a traffico locale con buone possibilità di parcheggio nelle vicinanze.
<i>Servizi della zona</i>	Via Marco Polo è situata a monte della ferrovia (linea Rimini - Ravenna) e a mare della Via Ravenna strada viaria di comunicazione delle diverse località costiere. La zona è dotata di servizi nelle vicinanze (scuole primarie e secondarie di primo grado, spazi verdi, strutture sportive, strutture commerciali). La zona è inoltre provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
<i>Caratteristiche delle zone limitrofe</i>	Tipicamente residenziali, a circa un chilometro dagli stabilimenti balneari e a 500 metri circa dalla fascia turistico ricettiva.
<i>Collegamenti pubblici</i>	Fermata di Autobus di linea a 100 metri e stazione ferroviaria a due chilometri circa.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari identificate ai punti "A" "B" sono utilizzate dalla Sig.ra ***** e dalla figlia minore senza titolo. Il contratto di comodato gratuito intestato al sig. ***** risulta decaduto come si evince dalla documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate. Per quanto riguarda il bene identificato al punto C lo stesso è utilizzato senza titolo dai condomini. Non risultano contratti di locazione e/o comodato in riferimento ai beni alla data del 13.04.2018. Allegato n. 5 - Documentazione Agenzia delle Entrate

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente****4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna

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

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione edilizia a favore del Comune di Bellaria Igea Marina stipulata dai Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo autenticato da Notaio Dott. Bernardi Fabbrani Pietro di Rimini in data 11/03/2004 Rep. 18575 trascritto a Agenzia Delle Entrate / Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 01/04/2004 al nn. R.G. 4421, R.P. 2770 a carico del Fog. 11, Mapp. 107 - 519 - 2251 - 520 - 2249 recante l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione primaria e altre prescrizioni inerenti il P.P.I.P.R.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita con atto a rogito del Notaio Sante Bernardi Fabbrani di Rimini in data 26/07/1991 Rep. 83619 Racc. 12061 trascritto a Agenzia Delle Entrate / Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 31/07/1991 al nn. R.P. 5125 inerente l'originaria particella di terreno censita al Fog. 11, Mapp. 107.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro ***** a firma Notaio Antonio Del Gaudio di Rimini in data 17/01/2008 Rep. 76090/22571 iscritta a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 21/01/2008 R.G. 877 – R.P. 256.
Importo originario ipoteca: 5.250.000,00
Importo originario capitale: 3.500.000,00
Si rileva annotazione R.G. 8759 – R.P. 1374 del 03.06.2008 inerente annotazione ad iscrizione di quietanza e conferma mediante atto notarile pubblico a firma Dott. Antonio Del Gaudio in data 06.03.2008 Rep. 76302/22725.

Si rileva ulteriore annotazione R.G. 12783 – R.P. 1835 del 07/08/2008 inerente annotazione ad iscrizione di frazionamento in quota mediante atto notarile pubblico a firma Dott. Antonio Del Gaudio in data 14.04.2008 Rep. 76463/22859.

Con riferimento ai beni del presente lotto identificati in unità negoziale n. 9 si rileva ipoteca con riferimento ai beni identificati al Fog. 11 – Mapp. 2365 Sub. 5 – Sub. 24 – Sub. 37 per:

Importo ipoteca: 235.500,00

Importo capitale: 157.000,00

Si rilevano ulteriori annotazioni per restrizione dei beni e comunicazioni inerenti a cancellazioni parziali non riferite ai beni del presente lotto.

[REDACTED] elegge domicilio in [REDACTED]

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro ***** a firma Tribunale di Rimini in data 21/09/2015 ai nn. 2031/2015 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 09/10/2015 ai nn. R.G. 12369 – R.P. 2255.
Importo ipoteca: 88.000,00
Importo capitale: 44.036,69

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro ***** a firma Tribunale di Rimini in data 02/05/2015 ai nn. 1317/2015 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 10/03/2016 ai nn. R.G. 3056 – R.P. 554.
Importo ipoteca: 216.000,00
Importo capitale: 182.421,88

[REDACTED] domiciliata presso Avv. Francesco Ferroni con studio in Ferrara Via Bersaglieri del Po' n. 31.

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione a favore di [REDACTED] con sede in Roma contro ***** a firma [REDACTED] in data 16/05/2017 ai nn. 1356/13717 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 17/05/2017 ai nn. R.G. 6340 – R.P. 1136.
Importo ipoteca: 620.272,70
Importo capitale: 310.136,35

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

domiciliata in

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di

contro ***** a firma Tribunale di Rimini in data 25/08/2017 ai nn. 3286/2017 trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 20/10/2017 ai nn. R.G. 13710 – R.P. 8501.

per azioni domiciliata c/o Avv. Paolo Mancuso con studio in Rimini, Via Marecchiese n. 4 –

paolo.mancuso@ordineavvocatirimini.it4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna

Nota Si rileva che l'annotazione a iscrizione – frazionamento in quota – Formalità di riferimento iscrizione n. 628/2005 rilevabile nelle ispezioni ipotecarie con riferimento ai subalterni catastali è stata cancellata totalmente con annotazione presentata il 06/08/2008 R.P. 1811 – R.G. 12643.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 6.232,36 di cui € 5.232,36 per diritti e imposte e € 1.000,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge) come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005 - minimo 200,00	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 235.500,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 88.000,00	€ 440,00	€ 94,00	€ 534,00
Ipoteca giudiziale	€ 216.000,00	€ 1.080,00	€ 94,00	€ 1.174,00
Ipoteca giudiziale	€ 620.272,70	€ 3.101,36	€ 94,00	€ 3.195,36
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 5.232,36
Onorari	n° formalità	5	€ 200,00	€ 1.000,00
TOTALE GENERALE				€ 6.232,36

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 30/04/2018 è allegato al numero 3.

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Per quanto riguarda il bene identificato alla lettera “A” si rileva che la superficie del balcone in progetto è maggiore di quella rilevata in quanto la superficie da progetto è calcolata con riferimento al bordo estremo del balcone quella calcolata nello stato di fatto è riferita al posizionamento della ringhiera.

Per quanto riguarda il bene identificato alla lettera “B” si rileva che la superficie del garage in progetto è maggiore di quella rilevata in quanto la superficie da progetto è calcolata comprendendovi anche al suo interno lo spessore del muro ove è posta la basculante, nello stato di fatto tale superficie è conteggiata a filo muro interno.

Per quanto riguarda il bene identificato con la lettera “C” si rileva il diverso posizionamento dell'aiuola tra i posti auto adiacenti.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

La verifica della conformità urbanistica deve intendersi eseguita limitatamente alle unità oggetto di stima precisando che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche in riferimento all'edificio di cui esse fanno parte. Si rileva che è stata depositata richiesta di abitabilità n. 129/2007 del 26/10/2007 maturata per silenzio assenso in data 10/07/2008.

Le unità sono da ritenersi conformi allo stato di fatto riportato nelle planimetrie catastali.

4.4.1 Servitù:

Nessuna

Spese condominiali alla data della perizia:

Esercizio 2016-2017 saldo a rendiconto bene "A"	€ 637,21
Esercizio 2016-2017 saldo a rendiconto bene "B"	€ 200,27
Esercizio 2016-2017 saldo a rendiconto bene "C"	€ 96,30
Esercizio 2017-2018 rate a preventivo bene "A"	€ 316,86
Esercizio 2017-2018 rate a preventivo bene "B"	€ 73,80
Esercizio 2017-2018 rate a preventivo bene "C"	€ 13,62

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

Bene "A"	€ 867,85
Bene "B"	€ 87,24
Bene "C"	€ 49,27

Per ogni dettaglio si rimanda alla documentazione fornita dall'Amministratore condominiale (Allegato n.5)

6.1. Attuali proprietari:

- ***** Società a Responsabilità Limitata – Codice Fiscale: ***** con
sede in ***** ***** *****.

Proprietaria dal 16/12/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita autenticato a firma di Notaio Dott. Antonio Del Gaudio di Rimini in data 16/12/2004 ai nn. Rep. 71626 - Racc. 19213 trascritto a Agenzia Delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio in data 22/12/2004 ai nn. R.G. 18901 - R.P. 11905

L'atto ha per oggetto la cessione di terreno identificato al Fog. 11 -Mapp. 107 da cui si è originato il mappale sul quale sono stati edificati i beni di cui si tratta.

- ***** nata a ***** il **/**/***** proprietaria da data antecedente il ventennio al 16/12/2004.

- ***** nata a ***** il **/**/***** proprietaria da data antecedente il ventennio al 16/12/2004.
- ***** *** nata a ***** il **/**/***** proprietaria da data antecedente il ventennio al 16/12/2004.
***** nata a ***** il **/**/***** proprietaria da data antecedente il ventennio al 16/12/2004.

7. PRATICHE EDILIZIE

L'immobile è stato costruito in attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa Privata-Subcomparto "Re 4-12"

L'edificazione dell'intero complesso è regolamentata da convenzione edilizia a favore del Comune di Bellaria Igea Marina stipulata dai Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo autenticato da Notaio Dott. Bernardi Fabbrani Pietro di Rimini in data 11/03/2004 Rep. 18575 trascritto a Agenzia Delle Entrate / Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 01/04/2004 al nn. R.G. 4421, R.P. 2770 a carico del Fog. 11, Mapp. 107 - 519 -2251 - 520 - 2249 recante l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione primaria e altre prescrizioni inerenti il P.P.I.PR..

- ✓ Permesso di Costruire n. 274/2004 in ditta ***** e altri inerente a opere di urbanizzazione
- ✓ Voltura n. 509/2004 al P.C. 274/2004 da ***** e altri a ***** inerente a opere di urbanizzazione
- ✓ Permesso di Costruire n. 509/2007 in ditta ***** inerente a opere di urbanizzazione
- ✓ Permesso di Costruire n. 282/2004 del 30/10/2004 in ditta ***** e altri inerente la realizzazione di fabbricato denominato blocco "C"
- ✓ Voltura n. 510/2004 del 03/01/2005 al P.C. 282/2004 da ***** e altri a ***** S.r.l
- ✓ D.I.A. in variante n. 64/2007 del 14/02/2007 in ditta *****
- ✓ D.I.A. in variante n. 287/2007 del 11/07/2007 in ditta *****
- ✓ Abitabilità n. 129/2007 del 26/10/2007 maturata per silenzio assenso il 10.07.2008.

Allegato n. 4 - Documentazione Urbanistica ed Edilizia - Rilievo dello stato di fatto

A – Appartamento – Lotto 002

Appartamento sito in Bellaria Igea Marina (RN) Via Marco Polo n. 20/F in ragione di piena proprietà per la quota di 1000/1000.

Il fabbricato nel suo complesso è stato costruito negli anni 2004/2007 e fa parte di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

Attestazione di Certificazione Energetica

In data 08/05/2018 è stata redatta Attestazione di Certificazione Energetica che attesta per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione la classe energetica "F" (Allegato n.6)

Destinazione urbanistica:

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 85/2017 del 25/10/2017, l'immobile ricade nella tavola 1D AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI, zona AUC.M1 – Ambiti misti della fascia urbana di Bellaria Igea Marina Capo 2.B Art. 2.13 delle Norme di Attuazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	60,63	1,00	60,63
Loggia	Sup. reale lorda	4,44	0,50	2,22
Balcone	Sup. reale lorda	12,32	0,25	3,08
Totale mq.				65,93

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali: Il fabbricato ha struttura portante in C.A.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

<i>Solai:</i>	I solai sono in latero - cemento.
<i>Copertura:</i>	Copertura a falde in lamiera grecata pre-verniciata.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Scale:</i>	Le scale sono in latero - cemento.
<i>Infissi esterni:</i>	Infissi in alluminio a battente con vetro camera, e tapparelle in P.V.C.
<i>Pareti esterne:</i>	L'edificio risulta avere il piano terra rivestito con pietra ricomposta mentre ai piani superiori è tinteggiato.
<i>Balconi:</i>	Parapetti in tubolari in acciaio zincato e vetro antisfondamento
<i>Pavim. Esterna:</i>	Il marciapiede e i pianerottoli dell'edificio risultano pavimentati con mattonelle ad esclusione di una area antistante il cancello pedonale e il cancello carrabile in betonella e la rampa scivolo in pavimentazione industriale.
<i>Pavim. Interna:</i>	Pavimentazione in legno nella zona notte, gres porcellanato nella zona giorno, ceramiche nel bagno.
Impianti:	
<i>Antifurto:</i>	Non presente.
<i>Termico:</i>	Presente autonomo.
<i>Elettrico:</i>	Presente sottotraccia.
<i>Idraulico</i>	Presente sotto traccia.
<i>Condizionamento:</i>	Predisposizione

Non è stata reperita dichiarazione di conformità per impianto elettrico.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

Appartamento censito al N.C.E.U. Comune di Bellaria – Igea Marina (RN)				
Foglio 11, mappale 2365, subalterno 5				
Piano Primo				
Locale	Sup. netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Soggiorno/cucina	17,54	2,72	SE	Buone
Camera 2	9,00	2,72	E	Buone
Camera 1	12,09	2,72	NE	Buone
Bagno	4,23	2,72	NO	Buone
Disimpegno	7,26	2,72	/	Buone
Loggia	3,70	2,78	E	Buone
Balcone	11,03	/	NE	Buone
TOTALE	64,85			

Le condizioni indicate fanno riferimento ai locali interni, le condizioni generali esterne dell'intero edificio sono da ritenersi sufficienti.

Allegato n. 1 – Documentazione fotografica

B – Garage – Lotto 002

Garage sito in Bellaria Igea Marina (RN) Via Marco Polo n. 20 in ragione di piena proprietà per la quota di 1000/1000.

Il fabbricato nel suo complesso è stato costruito negli anni 2004/2007 e fa parte di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

Attestazione di Certificazione Energetica

Unità immobiliare non soggetta a Attestazione di Prestazione Energetica – APE.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Destinazione urbanistica:

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 85/2017 del 25/10/2017, l'immobile ricade nella tavola 1D AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI, zona AUC.M1 – Ambiti misti della fascia urbana di Bellaria Igea Marina Capo 2.B Art. 2.13 delle Norme di Attuazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	Sup. reale lorda	16,90	0,50	8,45
Totale mq.				8,45

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali: Il fabbricato ha struttura portante in C.A.

Solai di copertura garage: Solaio tipo predalles

Componenti edilizie e costruttive:

Scale: Le scale sono in latero - cemento.

Infissi esterni: Infisso bocca di lupo in alluminio. Portone di accesso mediante basculante in lamiera non motorizzata.

Pareti esterne: L'edificio risulta avere il piano terra rivestito con pietra ricomposta mentre ai piani superiori è tinteggiato.

Pavim. Esterna: Il marciapiede e i pianerottoli dell'edificio risultano pavimentati con mattonelle ad esclusione di una area antistante il cancello pedonale e il cancello carrabile in betonella e la rampa scivolo in pavimentazione industriale.

Pareti: Blocchi ytong tinteggiati

Pavim. Interna: Pavimentazione industriale.

Impianti:

Antifurto: Non presente.

Termico: Non presente.

Elettrico: Sottotraccia. L'impianto è costituito da un interruttore luce, e una luce posta a soffitto nel centro del locale.

Idraulico: Presente mediante un punto acqua esterno.

Non è stata reperita dichiarazione di conformità per impianto elettrico.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

Garage censito al N.C.E.U. Comune di Bellaria – Igea Marina (RN)				
Foglio 11, mappale 2365, subalterno 24				
Piano Interrato				
Locale	Sup. netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Garage	13,45	2,42	NO	Buone
TOTALE	13,45			

Allegato n. 1 – Documentazione fotografica**C – Posto Auto – Lotto 002**

Posto auto scoperto sito in Bellaria Igea Marina (RN) Via Marco Polo n. 20 in ragione di piena proprietà per la quota di 1000/1000.

Il fabbricato nel suo complesso è stato costruito negli anni 2004/2007 e fa parte di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

Attestazione di Certificazione Energetica

Unità immobiliare non soggetta a Attestazione di Prestazione Energetica – APE.

Destinazione urbanistica:

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 85/2017 del 25/10/2017, l'immobile ricade nella tavola 1D AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI, zona AUC.M1 – Ambiti misti della fascia urbana di Bellaria Igea Marina Capo 2.B Art. 2.13 delle Norme di Attuazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto Auto Scoperto	Sup. reale lorda	13,75	0,25	3,44
	Totale mq.			3,44

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Esterni: I posti auto sono delimitati da cordoli in cls. Fondo in ghiaio come tutta l'area recintata ad esclusione delle aiuole ricavate tra i posti auto dove è presente una pianta.

Accessi: Cancelli carrabili automatizzati.

Impianti:

Elettrico: Presente per illuminazione notturna dell'area.

Non è stata reperita dichiarazione di conformità per impianto elettrico.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

Posto auto scoperto censito al N.C.E.U. Comune di Bellaria – Igea Marina (RN)				
Foglio 11, mappale 2365, subalterno 37				
Terra				
Locale	Sup. netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Posto auto scoperto	13,02	7	NOSE	Sufficiente/Buone
TOTALE	13,02			

Allegato n. 1 – Documentazione fotografica

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, previa verifica del mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate, nonché in base alle conoscenze proprie dello stimatore.

L'ultimo rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al 2° Semestre 2017 riporta per gli immobili ubicati in zona D1 – Periferica / Zona a mare della statale Adriatica e Stadio valori compresi tra euro 1.650,00 ed euro 2.400,00 a metro quadrato per la tipologia economica e valori compresi tra euro 1.900,00 e euro 2.400,00 per la tipologia civile.

Una verifica dei dati riportati sul Borsino Immobiliare (Giugno 2018) cita valori per la "Zona Lungomare e Zona vicinanze Ferrovia" compresi tra euro 1.314,00 ed euro 1.933,00 a metro quadrato per abitazioni di tipo economico e valori compresi tra euro 1.546,00 e euro 2.164,00 per le abitazioni civili.

Per la valutazione dell'unità si è tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione, della sua superficie e di ogni altro elemento tipologico necessario evidenziando comunque una scarsa appetibilità commerciale.

Per quanto sopra si è considerato di indicare un valore a mq. di euro 1.850,00

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dati 2^a semestre 2017, Borsino Immobiliare, Agenzie Immobiliari della zona.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	65,93	1.850,00	€ 121.970,50
	65,93		€ 121.970,50

- Valore corpo:	€ 121.970,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 121.970,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 121.970,50

B. Garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Garage	8,45	1.850,00	€ 15.632,50
	8,45		€ 15.632,50

- Valore corpo:	€ 15.632,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 15.632,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 15.632,50

C. Posto Auto scoperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Posto auto scoperto	3,44	1.850,00	€ 6.364,00
	3,44		€ 6.364,00

- Valore corpo:	€ 6.364,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 6.364,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 6.364,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	77,39	€ 121.970,50	€ 121.970,50
B	Garage	16,90	€ 15.632,50	€ 15.632,50
C	Posto auto scoperto	13,75	€ 6.364,00	€ 6.364,00
			€ 143.967,00	€ 143.967,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione Urbanistica	€ 0,00
VALORE NETTO	€ 143.967,00
Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti	€ 14.396,70

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€ 129.600,00
--	--------------

Relazione lotto 002 creata in data 12/07/2018

Codice documento: 0251/2017-002

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Beni in Bellaria Igea Marina (RN) Via Marco Polo n. 20 e 20/G
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**A. Appartamento sito in Bellaria Igea Marina (RN) Via Marco Polo n. 20/G in ragione di:**

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000.

L'unità fa parte di un condominio che si eleva su quattro piani fuori terra oltre a sottotetto non fruibile e piano interrato.

Il fabbricato è costituito al piano interrato da un unico corpo ove si trovano i garage e le cantine, mentre ai piani superiori si trovano due torri costituite ognuna da otto unità abitative unite al centro dal vano scala e dal vano ascensore.

Ad ogni piano, per ogni torre, si trovano due unità immobiliari il cui accesso avviene tramite ballatoi comunicanti con il vano scala / ascensore.

Il bene oggetto di stima è posto al piano primo ed è composto da zona giorno con loggia e balcone con affaccio sul retro del fabbricato e da zona notte costituita da disimpegno, due camere da letto ed un bagno. Una delle camere da letto usufruisce dello stesso balcone della zona giorno.

L'edificio è stato realizzato nel 2004/2007.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 60,63 oltre a circa mq. 4,44 di loggia e circa mq. 17,25 di balcone.

Identificato in catasto Fabbricati NCEU al:

- Foglio 11, mappale 2365, subalterno 6, z.c. 1, Categoria A/3, Classe 5 consistenza 4 vani, superficie catastale 67 m², totale escluse aree scoperte 60 m² posto al piano 1 - rendita: 433,82 euro.

Via Marco Polo 20/G- Bellaria Igea Marina

In ditta: ***** Società a Responsabilità Limitata.

Coerenze: Sub. 5, Sub. 43 (bene comune), Sub.10, Sub. 2, salvo altri.

Identificato in catasto Terreni NCT al:

- Foglio 11, Mapp. 2365 qualità Classe Ente Urbano, sup. catastale 1069 mq. Coerenze: Mapp. 2366, 75, 2456, Via Marco Polo, salvo altri.

B. Garage sito in Bellaria Igea Marina (RN) Via Marco Polo n. 20 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000.

L'unità fa parte di un condominio che si eleva su quattro piani fuori terra oltre a sottotetto non fruibile e piano interrato.

Il fabbricato è costituito al piano interrato da un unico corpo ove si trovano i garage e le cantine, mentre ai piani superiori si trovano due torri costituite ognuna da otto unità abitative unite al centro dal vano scala e dal vano ascensore.

Ad ogni piano, per ogni torre, si trovano due unità immobiliari il cui accesso avviene tramite ballatoi comunicanti con il vano scala / ascensore.

Il bene oggetto di stima è posto al seminterrato, è costituito da un unico locale cui si accede tramite rampa scivolo laterale al fabbricato e internamente dal vano scala / ascensore.

L'edificio è stato realizzato nel 2004/2007.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 16,34.

Identificato in catasto Fabbricati NCEU al:

- Foglio 11, mappale 2365, subalterno 23, z.c. 1, Categoria C/6, Classe 3 consistenza 15 m², superficie catastale 16 m², posto al piano S1 - rendita: 66,62 euro.

Via Marco Polo 20 - Bellaria Igea Marina

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Notaio Giannantonio Pennino

Perito: Geom. Stefano Zaghini

In ditta: ***** Società a Responsabilità Limitata.

Coerenze: Sub. 24, Sub. 44 (bene comune), Sub.22, salvo altri.

Identificato in catasto Terreni NCT al:

- Foglio 11, Mapp. 2365 qualità Classe Ente Urbano, sup. catastale 1069 mq..

Coerenze: Mapp. 2366, 75, 2456, Via Marco Polo, salvo altri.

C. Posto auto scoperto sito in Bellaria Igea Marina (RN) Via Marco Polo n. 20 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000

L'unità è stata realizzata all'interno del lotto ove si è costruito un condominio che si eleva su quattro piani fuori terra oltre a sottotetto non fruibile e piano interrato. Il bene oggetto di stima è posto al piano terra e risulta delimitato sui lati tramite cordolo in cls posto a raso con il terreno.

L'accesso avviene tramite passo carrabile indipendente realizzato a lato del fabbricato con accesso diretto su via Marco Polo.

Il posto auto è stato realizzato nel 2004/2007.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 13,66.

Identificato in catasto Fabbricati NCEU al:

- Foglio 11, mappale 2365, subalterno 38, z.c. 1, Categoria C/6, Classe 1 consistenza 14 m², superficie catastale 14 m², posto al piano T - rendita: 44,83 euro.

Via Marco Polo 20 – Bellaria Igea Marina

In ditta: ***** Società a Responsabilità Limitata.

Coerenze: Sub. 37, Sub. 45 (bene comune), Sub.39, salvo altri.

Identificato in catasto Terreni NCT al:

- Foglio 11, Mapp. 2365 qualità Classe Ente Urbano, sup. catastale 1069 mq..

Coerenze: Mapp. 2366, 75, 2456, Via Marco Polo, salvo altri.

D. Cantina sita in Bellaria Igea Marina (RN) Via Marco Polo n. 20 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000

L'unità fa parte di un condominio che si eleva su quattro piani fuori terra oltre a sottotetto non fruibile e piano interrato.

Il fabbricato è costituito al piano interrato da un unico corpo ove si trovano i garage e le cantine, mentre ai piani superiori si trovano due torri costituite ognuna da otto unità abitative unite al centro dal vano scala e dal vano ascensore.

Ad ogni piano, per ogni torre, si trovano due unità immobiliari il cui accesso avviene tramite ballatoi comunicanti con il vano scala / ascensore.

Il bene oggetto di stima è posto al seminterrato, è costituito da un unico locale cui si accede tramite rampa scivolo laterale al fabbricato e internamente dal vano scala / ascensore.

L'edificio è stato realizzato nel 2004/2007.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 6,16.

Identificato in catasto Fabbricati NCEU al:

- Foglio 11, mappale 2365, subalterno 34, z.c. 1, Categoria C/2, Classe 5 consistenza 6 m², superficie catastale --, posto al piano S1 - rendita: 15,18 euro.

Via Marco Polo 20 – Bellaria Igea Marina

In ditta: ***** Società a Responsabilità Limitata.

Coerenze: Sub. 21, Sub. 44 (bene comune), Sub.33, salvo altri.

Identificato in catasto Terreni NCT al:

- Foglio 11, Mapp. 2365 qualità Classe Ente Urbano, superficie catastale 1069 mq..

Coerenze: Mapp. 2366, 75, 2456, Via Marco Polo, salvo altri.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Allegato n. 1 - Documentazione Fotografica**Allegato n. 2 - Documentazione Catastale****VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 C.p.C. risulta completa e comunque integrata con i seguenti documenti:

- Visure aggiornate N.C.E.U.
- Planimetrie catastali
- Dimostrazione grafica dei subalterni
- Elenco subalterni assegnati
- Visura storica N.C.T.
- Estratto di mappa
- Planimetrie allegate agli ultimi titoli abilitativi
- Planimetrie dello stato di fatto

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Così si riassume lo stato patrimoniale:

- ***** è società a responsabilità limitata con sede legale in *****.
- ***** n. **, Codice fiscale e Partita IVA: *****.

Per tutte le informazioni si rimanda alla visura integrata storica C.C.I.A.A. della Romagna – Forlì-Cesena e Rimini

Tutta la documentazione viene allegata al n. 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

<i>Caratteristiche della zona</i>	Zona residenziale di recente espansione in località Igea Marina, nelle vicinanze del parco “Del Gelso” ampio polmone verde della località. Si segnala il litorale a circa un chilometro. La zona è a traffico locale con buone possibilità di parcheggio nelle vicinanze.
<i>Servizi della zona</i>	Via Marco Polo è situata a monte della ferrovia (linea Rimini – Ravenna) e a mare della Via Ravenna strada viaria di comunicazione delle diverse località costiere. La zona è dotata di servizi nelle vicinanze (scuole primarie e secondarie di primo grado, spazi verdi, strutture sportive, strutture commerciali). La zona è inoltre provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
<i>Caratteristiche delle zone limitrofe</i>	Tipicamente residenziali, a circa un chilometro dagli stabilimenti balneari e a 500 metri circa dalla fascia turistico ricettiva.
<i>Collegamenti pubblici</i>	Fermata di Autobus di linea a 100 metri e stazione ferroviaria a due chilometri circa.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari identificate ai punti “A” “B” “D” sono utilizzate dal Sig. *****. Il contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 17.05.2010 per una durata di anni quattro prorogabile per ulteriori anni quattro non risulta rinnovato.

In riferimento alle unità del presente lotto non risultano contratti di locazione e/o comodato presso Agenzia entrate alla data del 13.04.2018.

Allegato n. 5 - Documentazione Agenzia delle Entrate

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente****4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:****Nessuna****4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:****Nessuna****4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:****Convenzione edilizia a favore del Comune di Bellaria Igea Marina stipulata dai Sig.ri**

[redacted] per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo autenticato da Notaio Dott. Bernardi Fabbrani Pietro di Rimini in data 11/03/2004 Rep. 18575 trascritto a Agenzia Delle Entrate / Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 01/04/2004 al nn. R.G. 4421, R.P. 2770 a carico del Fog. 11, Mapp. 107 – 519 -2251 – 520 - 2249 recante l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione primaria e altre prescrizioni inerenti il P.P.I.P.R..

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita con atto a rogito del Notaio Sante Bernardi Fabbrani di Rimini in data 26/07/1991 Rep. 83619 Racc. 12061 trascritto a Agenzia Delle Entrate / Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 31/07/1991 al nn. R.P. 5125 inerente l'originaria particella di terreno censita al Fog. 11, Mapp. 107.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario.**4.2.1. Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria** iscritta a favore di **[redacted]** con sede in **[redacted]** contro ***** a firma Notaio Antonio Del Gaudio di Rimini in data 17/01/2008 Rep. 76090/22571 iscritta a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 21/01/2008 R.G. 877 – R.P. 256. Importo originario ipoteca: 5.250.000,00 Importo originario capitale: 3.500.000,00

Si rileva annotazione R.G. 8759 – R.P. 1374 del 03.06.2008 inerente annotazione ad iscrizione di quietanza e conferma mediante atto notarile pubblico a firma Dott. Antonio Del Gaudio in data 06.03.2008 Rep. 76302/22725.

Si rileva ulteriore annotazione R.G. 12783 – R.P. 1835 del 07/08/2008 inerente annotazione ad iscrizione di frazionamento in quota mediante atto notarile pubblico a firma Dott. Antonio Del Gaudio in data 14.04.2008 Rep. 76463/22859.

Con riferimento ai beni del presente lotto identificati in unità negoziale n. 10 si rileva ipoteca con riferimento ai beni identificati al Fog. 11 – Mapp. 2365 Sub. 6 – Sub. 23 – Sub. 34 – Sub. 38 per:

Importo ipoteca: 244.500,00**Importo capitale: 163.000,00**

Si rilevano ulteriori annotazioni per restrizione dei beni e comunicazioni inerenti a cancellazioni parziali non riferite ai beni del presente lotto.

[redacted] elegge domicilio in **[redacted]**

- **Iscrizione giudiziale (Attiva)** derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **[redacted]** con sede in **[redacted]** contro ***** , a firma Tribunale di

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Rimini in data 21/09/2015 ai nn. 2031/2015 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 09/10/2015 ai nn. R.G. 12369 – R.P. 2255.

Importo ipoteca: 88.000,00

Importo capitale: 44.036,69

██████████, per azioni domiciliata in ██████████

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di ██████████, con sede in ██████████ contro ***** a firma Tribunale di Rimini in data 02/05/2015 ai nn. 1317/2015 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 10/03/2016 ai nn. R.G. 3056 – R.P. 554.

Importo ipoteca: 216.000,00

Importo capitale: 182.421,88

██████████ domiciliata presso Avv. Francesco Ferroni con studio in Ferrara Via Bersaglieri del Po' n. 31.

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione a favore di ██████████ con sede in ██████████ contro ***** a firma ██████████ in data 16/05/2017 ai nn. 1356/13717 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 17/05/2017 ai nn. R.G. 6340 – R.P. 1136.

Importo ipoteca: 620.272,70

Importo capitale: 310.136,35

██████████ domiciliata in ██████████

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di ██████████ contro ***** a firma di Tribunale di Rimini in data 25/08/2017 ai nn. 3286/2017 trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 20/10/2017 ai nn. R.G. 13710 – R.P. 8501.

██████████, per azioni domiciliata c/o Avv. Paolo Mancuso con studio in Rimini, Via Marecchiese n. 4 –

paolo.mancuso@ordineavvocatirimini.it

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

Nota Si rileva che l'annotazione a iscrizione – frazionamento in quota – Formalità di riferimento iscrizione n. 628/2005 rilevabile nelle ispezioni ipotecarie con riferimento ai subalterni catastali è stata cancellata totalmente con annotazione presentata il 06/08/2008 R.P. 1811 – R.G. 12643.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 6.232,36 di cui € 5.232,36 per diritti e imposte e € 1.000,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge) come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005 - minimo 200,00	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 244.500,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 88.000,00	€ 440,00	€ 94,00	€ 534,00
Ipoteca giudiziale	€ 216.000,00	€ 1.080,00	€ 94,00	€ 1.174,00
Ipoteca giudiziale	€ 620.272,70	€ 3.101,36	€ 94,00	€ 3.195,36

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 5.232,36
Onorari	n° formalità	5	€ 200,00	€ 1.000,00
TOTALE GENERALE				€ 6.232,36

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 30/04/2018 è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Per quanto riguarda il bene identificato alla lettera "A" si rileva che la superficie del balcone in progetto è maggiore di quella rilevata in quanto la superficie da progetto è calcolata con riferimento al bordo estremo del balcone quella calcolata nello stato di fatto è riferita al posizionamento della ringhiera.

Per quanto riguarda il bene identificato alla lettera "B" si rileva che la superficie del garage in progetto è maggiore di quella rilevata in quanto la superficie da progetto è calcolata comprendendovi anche al suo interno lo spessore del muro ove è posta la basculante, nello stato di fatto tale superficie è conteggiata a filo muro interno.

Per quanto riguarda il bene identificato con la lettera "C" si rileva il diverso posizionamento dell'aiuola tra i posti auto adiacenti.

Per il bene identificato alla lettera "D" si è rilevata maggiore altezza rispetto a quella autorizzata con differenze rientranti nelle tolleranze di legge.

Le unità sentite il parere dell'Ufficio tecnico sono da ritenersi conformi allo stato di fatto riportato elaborato grafico allegato all'ultimo atto abilitativo depositato presso il Comune di Bellaria.

La verifica della conformità urbanistica deve intendersi eseguita limitatamente alle unità oggetto di stima precisando che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche in riferimento all'edificio di cui esse fanno parte.

Si rileva che è stata depositata richiesta di abitabilità n. 129/2007 del 26/10/2007 maturata per silenzio assenso in data 10/07/2008.

4.3.2. Conformità catastale:

Le unità sono da ritenersi conformi allo stato di fatto riportato nelle planimetrie catastali.

4.4. Vincoli a favore della proprietà

4.4.1 Servizi:

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali alla data della perizia:

Esercizio 2016-2017 saldo a rendiconto bene "A"	€ 27,68
Esercizio 2016-2017 saldo a rendiconto bene "B"	€ 4,86
Esercizio 2016-2017 saldo a rendiconto bene "C"	€ 96,30
Esercizio 2016-2017 saldo a rendiconto bene "D"	€ 1,43
Esercizio 2017-2018 rate a preventivo bene "A"	€ 321,89
Esercizio 2017-2018 rate a preventivo bene "B"	€ 76,29
Esercizio 2017-2018 rate a preventivo bene "C"	€ 13,62
Esercizio 2017-2018 rate a preventivo bene "D"	€ 23,60

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

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

Bene "A"	€ 879,16
Bene "B"	€ 91,11
Bene "C"	€ 49,27
Bene "D"	€ 27,14

Per ogni dettaglio si rimanda alla documentazione fornita dall'Amministratore condominiale (Allegato n.5)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

- ***** Società a Responsabilità Limitata – Codice Fiscale: *****, con sede in *****

Proprietaria dal 16/12/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita autenticato a firma di Notaio Dott. Antonio Del Gaudio di Rimini in data 16/12/2004 ai nn. Rep. 71626 - Racc. 19213 trascritto a Agenzia Delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio in data 22/12/2004 ai nn. R.G. 18901 - R.P. 11905

L'atto ha per oggetto la cessione di terreno identificato al Fog. 11 -Mapp. 107 da cui si è originato il mappale sul quale sono stati edificati i beni di cui si tratta.

6.2. Precedenti proprietari:

- ***** nata a ***** il **/**/**** proprietaria da data antecedente il ventennio al 16/12/2004.
- ***** nata a ***** il **/**/**** proprietaria da data antecedente il ventennio al 16/12/2004.
- ***** nata a ***** il **/**/**** proprietaria da data antecedente il ventennio al 16/12/2004.
- ***** nata a ***** il **/**/**** proprietaria da data antecedente il ventennio al 16/12/2004.

7. PRATICHE EDILIZIE

L'immobile è stato costruito in attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa Privata-Subcomparto "Re 4-12"

L'edificazione dell'intero complesso è regolamentata da convenzione edilizia a favore del Comune di Bellaria Igea Marina stipulata dai Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo autenticato da Notaio Dott. Bernardi Fabbrani Pietro di Rimini in data 11/03/2004 Rep. 18575 trascritto a Agenzia Delle Entrate / Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 01/04/2004 al nn. R.G. 4421, R.P. 2770 a carico del Fog. 11, Mapp. 107 – 519 - 2251 – 520 - 2249 recante l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione primaria e altre prescrizioni inerenti il P.P.I.PR..

- ✓ Permesso di Costruire n. 274/2004 in ditta ***** e altri inerente a opere di urbanizzazione
- ✓ Voltura n. 509/2004 al P.C. 274/2004 da ***** e altri a ***** inerente a opere di urbanizzazione
- ✓ Permesso di Costruire n. 509/2007 in ditta ***** inerente a opere di urbanizzazione
- ✓ Permesso di Costruire n. 282/2004 del 30/10/2004 in ditta ***** e altri inerente la realizzazione di fabbricato denominato blocco "C"
- ✓ Voltura n. 510/2004 del 03/01/2005 al P.C. 282/2004 da ***** e altri a ***** S.r.l
- ✓ D.I.A. in variante n. 64/2007 del 14/02/2007 in ditta *****
- ✓ D.I.A. in variante n. 287/2007 del 11/07/2007 in ditta *****

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

- ✓ Abitabilità n. 129/2007 del 26/10/2007 maturata per silenzio assenso il 10.07.2008.
Allegato n. 4 - Documentazione Urbanistica ed Edilizia - Rilievo dello stato di fatto

A – Appartamento – Lotto 003

Appartamento sito in Bellaria Igea Marina (RN) Via Marco Polo n. 20/G in ragione di piena proprietà per la quota di 1000/1000.

Il fabbricato nel suo complesso è stato costruito negli anni 2004/2007 e fa parte di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

Attestazione di Certificazione Energetica

In data 08/05/2018 è stata redatta Attestazione di Certificazione Energetica che attesta per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione la classe energetica "F" (Allegato n.6)

Destinazione urbanistica:

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 85/2017 del 25/10/2017, l'immobile ricade nella tavola 1D AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI, zona AUC.M1 – Ambiti misti della fascia urbana di Bellaria Igea Marina Capo 2.B Art. 2.13 delle Norme di Attuazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	60,63	1,00	60,63
Loggia	Sup. reale lorda	4,44	0,50	2,22
Balcone	Sup. reale lorda	17,25	0,25	4,31
Totale mq.				67,16

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: Il fabbricato ha struttura portante in C.A.

Solai: I solai sono in latero - cemento.

Copertura: Copertura a falde in lamiera grecata pre-verniciata.

Componenti edilizie e costruttive:

Scale: Le scale sono in latero - cemento.

Infissi esterni: Infissi in alluminio a battente con vetro camera, e tapparelle in P.V.C.

Pareti esterne: L'edificio risulta avere il piano terra rivestito con pietra ricomposta mentre ai piani superiori è tinteggiato.

Balconi: Parapetti in tubolari in acciaio zincato e vetro antisfondamento

Pavim. Esterna: Il marciapiede e i pianerottoli dell'edificio risultano pavimentati con mattonelle ad esclusione di una area antistante il cancello pedonale e il cancello carrabile in betonella e la rampa scivolo in pavimentazione industriale.

Pavim. Interna: Pavimentazione in gres porcellanato, ceramiche nel bagno.

Impianti:

Antifurto: Non presente.

Termico: Presente autonomo.

Elettrico: Presente sottotraccia.

Idraulico: Presente sotto traccia.

Condizionamento: Predisposizione

Non è stata reperita dichiarazione di conformità per impianto elettrico.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
 Custode: Notaio Giannantonio Pennino
 Perito: Geom. Stefano Zaghini

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

Appartamento censito al N.C.E.U. Comune di Bellaria – Igea Marina (RN) Foglio 11, mappale 2365, subalterno 6				
Piano Primo				
Locale	Sup. netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Soggiorno/cucina	17,53	2,72	SO	Buone
Camera 2	9,00	2,72	O	Buone
Camera 1	12,05	2,72	NO	Buone
Bagno	4,21	2,72	NO	Buone
Disimpegno	7,21	2,72	/	Buone
Loggia	3,71	2,78	SO	Buone
Balcone	17,25	/	NO	Buone
TOTALE	70,96			

Le condizioni indicate fanno riferimento ai locali interni, le condizioni generali esterne dell'intero edificio sono da ritenersi sufficienti.

Allegato n. 1 – Documentazione fotografica

B – Garage – Lotto 003

Garage sito in Bellaria Igea Marina (RN) Via Marco Polo n. 20 in ragione di piena proprietà per la quota di 1000/1000.

Il fabbricato nel suo complesso è stato costruito negli anni 2004/2007 e fa parte di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

Attestazione di Certificazione Energetica

Unità immobiliare non soggetta a Attestazione di Prestazione Energetica – APE.

Destinazione urbanistica:

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 85/2017 del 25/10/2017, l'immobile ricade nella tavola 1D AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI, zona AUC.M1 – Ambiti misti della fascia urbana di Bellaria Igea Marina Capo 2.B Art. 2.13 delle Norme di Attuazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	Sup. reale lorda	16,34	0,50	8,17
	Totale mq.			8,17

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: Il fabbricato ha struttura portante in C.A.

Solai di copertura garage Solaio tipo predalles

Componenti edilizie e costruttive:

Scale: Le scale sono in latero - cemento.

Infissi esterni: Portone di accesso mediante basculante in lamiera non motorizzata.

Pareti esterne: L'edificio risulta avere il piano terra rivestito con pietra ricomposta mentre ai piani superiori è tinteggiato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

<i>Pavim. Esterna:</i>	Il marciapiede e i pianerottoli dell'edificio risultano pavimentati con mattonelle ad esclusione di una area antistante il cancello pedonale e il cancello carrabile in betonella e la rampa scivolo in pavimentazione industriale.
<i>Pareti:</i>	Blocchi ytong tinteggiati
<i>Pavim. Interna:</i>	Pavimentazione industriale.
Impianti:	
<i>Antifurto:</i>	Non presente.
<i>Termico:</i>	Non presente.
<i>Elettrico:</i>	Sottotraccia. L'impianto è costituito da un interruttore luce, e una luce posta a soffitto nel centro del locale.
<i>Idraulico</i>	Presente mediante un punto acqua esterno.

Non è stata reperita dichiarazione di conformità per impianto elettrico.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

Garage censito al N.C.E.U. Comune di Bellaria – Igea Marina (RN) Foglio 11, mappale 2365, subalterno 23				
Piano Interrato				
Locale	Sup. netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Garage	14,05	2,42	NO	Buone
TOTALE	14,05			

Allegato n. 1 – Documentazione fotografica

C – Posto Auto – Lotto 003

Posto auto scoperto sito in Bellaria Igea Marina (RN) Via Marco Polo n. 20 in ragione di piena proprietà per la quota di 1000/1000.

Il fabbricato nel suo complesso è stato costruito negli anni 2004/2007 e fa parte di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

Attestazione di Certificazione Energetica

Unità immobiliare non soggetta a Attestazione di Prestazione Energetica – APE.

Destinazione urbanistica:

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 85/2017 del 25/10/2017, l'immobile ricade nella tavola 1D AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI, zona AUC.M1 – Ambiti misti della fascia urbana di Bellaria Igea Marina Capo 2.B Art. 2.13 delle Norme di Attuazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto scoperto	Sup. reale lorda	13,66	0,25	3,42
	Totale mq.			3,42

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Esterni: I posti auto sono delimitati da cordoli in cls. Fondo in ghiaio come tutta l'area recintata ad esclusione delle aiuole ricavate tra i posti auto dove è presente una pianta.

Accessi: Cancelli carrabili automatizzati.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Impianti:

Elettrico: Presente per illuminazione notturna dell'area.

Non è stata reperita dichiarazione di conformità per impianto elettrico.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

Posto auto scoperto censito al N.C.E.U. Comune di Bellaria – Igea Marina (RN) Foglio 11, mappale 2365, subalterno 38				
Piano terra				
Locale	Sup. netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Posto auto scoperto	12,98	/	NOSE	Sufficiente/Buone
TOTALE	12,98			

Allegato n. 1 – Documentazione fotografica**D – Cantina – Lotto 003**

Cantina sita in Bellaria Igea Marina (RN) Via Marco Polo n. 20 in ragione di piena proprietà per la quota di 1000/1000.

Il fabbricato nel suo complesso è stato costruito negli anni 2004/2007 e fa parte di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

Attestazione di Certificazione Energetica

Unità immobiliare non soggetta a Attestazione di Prestazione Energetica – APE.

Destinazione urbanistica:

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 85/2017 del 25/10/2017, l'immobile ricade nella tavola 1D AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI, zona AUC.M1 – Ambiti misti della fascia urbana di Bellaria Igea Marina Capo 2.B Art. 2.13 delle Norme di Attuazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cantina	Sup. reale lorda	6,16	0,40	2,46
	Totale mq.			2,46

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali: Il fabbricato ha struttura portante in C.A.

Solai di copertura garage Solaio tipo predalles

Componenti edilizie e costruttive:

Scale: Le scale sono in latero - cemento.

Infissi esterni: Portone di accesso a battente del tipo REI.

Pareti esterne: L'edificio risulta avere il piano terra rivestito con pietra ricomposta mentre ai piani superiori è tinteggiato.

Pavim. Esterna: Il marciapiede e i pianerottoli dell'edificio risultano pavimentati con mattonelle ad esclusione di una area antistante il cancello pedonale e il cancello carrabile in betonella e la rampa scivolo in pavimentazione industriale.

Pareti: Blocchi ytong tinteggiati

Pavim. Interna: Pavimentazione industriale.

Impianti:

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Non è stata reperita dichiarazione di conformità per impianto elettrico.

Cantina censito al N.C.E.U. Comune di Bellaria – Igea Marina (RN)				
Foglio 11, mappale 2365, subalterno 34				
Piano interrato				
Locale	Sup. netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Cantina	5,52	2,42	//	Buone -
TOTALE	5,52			

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sintetico comparativo, previa verifica del mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate, nonché in base alle conoscenze proprie dello stimatore.

L'ultimo rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al 2° Semestre 2017 riporta per gli immobili ubicati in zona D1 Periferica / Zona a mare della statale Adriatica e Stadio/CENTRO E LUNGOMARE valori compresi tra euro 1.650,00 ed euro 2.400,00 a metro quadrato per la tipologia economica e valori compresi tra euro 1.900,00 e euro 2.400,00 per la tipologia civile. Una verifica dei dati riportati sul Borsino Immobiliare (Giugno 2018) cita valori per la "Zona Lungomare e Zona vicinanze Ferrovia" compresi tra euro 1.314,00 ed euro 1.933,00 a metro quadrato per abitazioni di tipo economico e valori compresi tra euro 1.546,00 e euro 2.164,00 per le abitazioni civile

Per la valutazione dell'unità si è tenuto conto delle limitate possibilità di utilizzo cui è destinato, dello stato di conservazione, della sua superficie e di ogni altro elemento tipologico necessario evidenziando comunque una scarsa appetibilità commerciale.

Per quanto sopra si è considerato di indicare un valore a mq. di euro 1.850,00

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dati 2^ semestre 2017, Borsino Immobiliare, Agenzie Immobiliari della zona.

A. Appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

- Valore corpo:	€ 124.246,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 124.246,00

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

- Valore complessivo diritto e quota: € 124.246,00

B. Garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Garage	8,17	1.850,00	€ 15.114,50
	8,17		€ 15.114,50

- Valore corpo: € 15.114,50

- Valore accessori: € 0,00

- Valore complessivo intero: € 15.114,50

- Valore complessivo diritto e quota: € 15.114,50

C. Posto Auto scoperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Posto auto scoperto	3,42	1.850,00	€ 6.327,00
	3,42		€ 6.327,00

- Valore corpo: € 6.327,00

- Valore accessori: € 0,00

- Valore complessivo intero: 6.327,00

- Valore complessivo diritto e quota: 6.327,00

D. Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Cantina	2,46	1.850,00	€ 4.551,00
	2,46		€ 4.551,00

- Valore corpo: € 4.551,00

- Valore accessori: € 0,00

- Valore complessivo intero: € 4.551,00

- Valore complessivo diritto e quota: € 4.551,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorde	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	82,32	€ 124.246,00	€ 124.246,00
B	Garage	16,34	€ 15.114,50	€ 15.114,50
C	Posto auto scoperto	13,66	€ 6.327,00	€ 6.327,00
D	Cantina	6,16	€ 4.551,00	€ 4.551,00
			€ 150.238,50	€ 150.238,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione Urbanistica e/o catastale	€ 0,00
VALORE NETTO	€ 150.238,50
Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti	€ 15.023,85

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€ 135.200,00
--	--------------

Relazione Lotto 003 creata in data 12/07/2018

Codice documento: 0251/2017-003

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000

L'accesso avviene tramite passo carrabile indipendente realizzato a lato del fabbricato con accesso diretto su via Marco Polo.

Il posto auto è stato realizzato nel 2004/2007.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 13,35.

Identificato in catasto Fabbricati NCEU al:

- Foglio 11, mappale 2365, subalterno 42, z.c. 1, Categoria C/6 Classe 1 consistenza 13 m², superficie catastale 13 m²., posto al piano T. - rendita: 41,63 euro.

Via Marco Polo 20– Bellaria Igea Marina

In ditta: ***** Società a Responsabilità Limitata.

Coerenze: Sub. 41, Sub. 45 (bene comune), salvo altri.

Identificato in catasto Terreni NCT al:

- Foglio 11, Mapp. 2365 qualità Classe Ente Urbano, sup. catastale 1069 mq..
Coerenze: Mapp. 2366, 75, 2456, Via Marco Polo, salvo altri.

Allegato n. 1 - Documentazione Fotografica

Allegato n. 2 - Documentazione Catastale

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 C.p.C. risulta completa e comunque integrata con i seguenti documenti:

- Visura aggiornata N.C.E.U.
- Planimetria catastale
- Dimostrazione grafica dei subalterni
- Elenco subalterni assegnati
- Visura storica N.C.T.
- Estratto di mappa
- Planimetria allegata agli ultimi titoli abilitativi
- Planimetria dello stato di fatto

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Così si riassume lo stato patrimoniale:

- ***** è società a responsabilità limitata con sede legale in ***** *****
***** n. **, Codice fiscale e Partita IVA: *****.

Per tutte le informazioni si rimanda alla visura integrata storica C.C.I.A.A. della Romagna – Forlì-Cesena e Rimini

Tutta la documentazione viene allegata al n. 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

<i>Caratteristiche della zona</i>	Zona residenziale di recente espansione in località Igea Marina, nelle vicinanze del parco "Del Gelso" ampio polmone verde della località. Si segnala il litorale a circa un chilometro. La zona è a traffico locale con buone possibilità di parcheggio nelle vicinanze.
<i>Servizi della zona</i>	Via Marco Polo è situata a monte della ferrovia (linea Rimini - Ravenna) e a mare della Via Ravenna strada viaria di comunicazione delle diverse località costiere. La zona è dotata di servizi nelle vicinanze (scuole primarie e secondarie di primo grado, spazi verdi, strutture sportive, strutture commerciali). La zona è inoltre provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
<i>Caratteristiche delle zone limitrofe</i>	Tipicamente residenziali, a circa un chilometro dagli stabilimenti balneari e a 500 metri circa dalla fascia turistico ricettiva.
<i>Collegamenti pubblici</i>	Fermata di Autobus di linea a 100 metri e stazione ferroviaria a due chilometri circa.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Non risultano contratti di locazione e/o comodato in riferimento ai beni alla data del 13.04.2018 - Allegato n. 5 - Documentazione Agenzia delle Entrate

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente****4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna

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

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione edilizia a favore del Comune di Bellaria Igea Marina stipulata dai Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo autenticato da Notaio Dott. Bernardi Fabbrani Pietro di Rimini in data 11/03/2004 Rep. 18575 trascritto a Agenzia Delle Entrate / Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 01/04/2004 al nn. R.G. 4421, R.P. 2770 a carico del Fog. 11, Mapp. 107 - 519 - 2251 - 520 - 2249 recante l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione primaria e altre prescrizioni inerenti il P.P.I.P.R..

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita con atto a rogito del Notaio Sante Bernardi Fabbrani di Rimini in data 26/07/1991 Rep. 83619 Racc. 12061 trascritto a Agenzia Delle Entrate / Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 31/07/1991 al nn. R.P. 5125 inerente l'originaria particella di terreno censita al Fog. 11, Mapp. 107.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario.**4.2.1. Iscrizioni:**

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro ***** **, a firma Tribunale di Rimini

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

in data 21/09/2015 ai nn. 2031/2015 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 09/10/2015 ai nn. R.G. 12369 – R.P. 2255.

Importo ipoteca: 88.000,00

Importo capitale: 44.036,69

██████████ domiciliata in ██████████

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di ██████████ con sede in ██████████ contro ***** ***** , a firma Tribunale di Rimini in data 02/05/2015 ai nn. 1317/2015 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 10/03/2016 ai nn. R.G. 3056 – R.P. 554.

Importo ipoteca: 216.000,00

Importo capitale: 182.421,88

██████████ domiciliata presso Avv. Francesco Ferroni con studio in Ferrara Via Bersaglieri del Po' n. 31.

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione a favore di ██████████ con sede in ██████████ contro ***** ***** , a firma ██████████ in data 16/05/2017 ai nn. 1356/13717 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 17/05/2017 ai nn. R.G. 6340 – R.P. 1136.

Importo ipoteca: 620.272,70

Importo capitale: 310.136,35

██████████ domiciliata in ██████████

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di ██████████ contro ***** ***** a firma di Tribunale di Rimini in data 25/08/2017 ai nn. 3286/2017 trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 20/10/2017 ai nn. R.G. 13710 – R.P. 8501.

██████████ per azioni domiciliata c/o Avv. Paolo Mancuso con studio in Rimini, Via Marecchiese n. 4 –

paolo.mancuso@ordineavvocatirimini.it

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

Nota Si rileva che l'annotazione a iscrizione – frazionamento in quota – Formalità di riferimento iscrizione n. 628/2005 rilevabile nelle ispezioni ipotecarie con riferimento ai subalterni catastali è stata cancellata totalmente con annotazione presentata il 06/08/2008 R.P. 1811 – R.G. 12643.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 5.997,36 di cui € 5.197,36 per diritti e imposte e € 800,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge) come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005 - minimo 200,00	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca giudiziale	€ 88.000,00	€ 440,00	€ 94,00	€ 534,00
Ipoteca giudiziale	€ 216.000,00	€ 1.080,00	€ 94,00	€ 1.174,00
Ipoteca giudiziale	€ 620.272,70	€ 3.101,36	€ 94,00	€ 3.195,36
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 5.197,36

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Onorari	n° formalità	4	€ 200,00	€ 800,00
TOTALE GENERALE				€ 5.997,36

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 30/04/2018 è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'unità è da ritenersi conforme allo stato di fatto riportato nella planimetria allegata all'ultimo atto abilitativo depositato presso il Comune di Bellaria.

4.3.2. Conformità catastale:

L'unità è da ritenersi conforme allo stato di fatto riportato nella planimetria catastale.

4.4. Vincoli a favore della proprietà

4.4.1. Servitù:

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali alla data della perizia:

Esercizio 2016-2017 saldo a rendiconto € 96,30

Esercizio 2017-2018 rate a preventivo € 13,62

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 49,27

Per ogni dettaglio si rimanda alla documentazione fornita dall'Amministratore condominiale (Allegato n.5)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

- ***** Società a Responsabilità Limitata – Codice Fiscale: *****, con sede in Bellaria Igea Marina, Proprietaria dal 16/12/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita autenticato a firma di Notaio Dott. Antonio Del Gaudio di Rimini in data 16/12/2004 ai nn. Rep. 71626 - Racc. 19213 trascritto a Agenzia Delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio in data 22/12/2004 ai nn. R.G. 18901 - R.P. 11905. L'atto ha per oggetto la cessione di terreno identificato al Fog. 11 -Mapp. 107 da cui si è originato il mappale sul quale sono stati edificati i beni di cui si tratta.

6.2. Precedenti proprietari:

- ***** nata a ***** il **/**/**** proprietaria da data antecedente il ventennio al 16/12/2004.
- ***** nata a ***** il **/**/**** proprietaria da data antecedente il ventennio al 16/12/2004.
- ***** nata a ***** il **/**/**** proprietaria da data antecedente il ventennio al 16/12/2004.
- ***** nata a ***** il **/**/**** proprietaria da data antecedente il ventennio al 16/12/2004.

7. PRATICHE EDILIZIE

L'immobile è stato costruito in attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa Privata-Subcomparto "Re 4-12"

L'edificazione dell'intero complesso è regolamentata da convenzione edilizia a favore del Comune di Bellaria Igea Marina stipulata dai Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] per sé e per gli aventi diritto a

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

qualsiasi titolo autenticato da Notaio Dott. Bernardi Fabbrani Pietro di Rimini in data 11/03/2004 Rep. 18575 trascritto a Agenzia Delle Entrate / Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 01/04/2004 al nn. R.G. 4421, R.P. 2770 a carico del Fog. 11, Mapp. 107 – 519 -2251 – 520 - 2249 recante l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione primaria e altre prescrizioni inerenti il P.P.I.PR.

- ✓ Permesso di Costruire n. 274/2004 in ditta ***** e altri inerente a opere di urbanizzazione
 - ✓ Voltura n. 509/2004 al P.C. 274/2004 da ***** e altri a ***** inerente a opere di urbanizzazione
 - ✓ Permesso di Costruire n. 509/2007 in ditta ***** inerente a opere di urbanizzazione
 - ✓ Permesso di Costruire n. 282/2004 del 30/10/2004 in ditta ***** e altri inerente la realizzazione di fabbricato denominato blocco "C"
 - ✓ Voltura n. 510/2004 del 03/01/2005 al P.C. 282/2004 da ***** e altri a ***** S.r.l.
 - ✓ D.I.A. in variante n. 64/2007 del 14/02/2007 in ditta *****
 - ✓ D.I.A. in variante n. 287/2007 del 11/07/2007 in ditta *****
 - ✓ Abitabilità n. 129/2007 del 26/10/2007 maturata per silenzio assenso il 10.07.2008.
- Allegato n. 4 - Documentazione Urbanistica ed Edilizia - Rilievo dello stato di fatto**

A – Posto Auto scoperto – Lotto 004

Posto auto scoperto sito in Bellaria Igea Marina (RN) Via Marco Polo n. 20 in ragione di piena proprietà per la quota di 1000/1000.

Il fabbricato nel suo complesso è stato costruito negli anni 2004/2007 e fa parte di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

Attestazione di Certificazione Energetica

Unità immobiliare non soggetta a Attestazione di Prestazione Energetica – APE.

Destinazione urbanistica:

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 85/2017 del 25/10/2017, l'immobile ricade nella tavola 1D AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI, zona AUC.M1 – Ambiti misti della fascia urbana di Bellaria Igea Marina Capo 2.B Art. 2.13 delle Norme di Attuazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto scoperto	Sup. reale lorda	13,35	0,25	3,34
	Totale mq.			3,34

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Esterni: I posti auto sono delimitati da cordoli in cls. Fondo in ghiaio come tutta l'area recintata ad esclusione delle aiuole ricavate tra i posti auto dove è presente una pianta.

Accessi: Cancelli carrabili automatizzati.

Impianti:

Elettrico: Presente per illuminazione notturna dell'area.

Non è stata reperita dichiarazione di conformità per impianto elettrico.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

Posto auto scoperto censito al N.C.E.U. Comune di Bellaria – Igea Marina (RN) Foglio 11, mappale 2365, subalterno 42				
Piano Terra				
Locale	Sup. netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Posto auto scoperto	12,35	////	NOSE	Buone
TOTALE	12,35			

Allegato n. 1 – Documentazione fotografica

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, previa verifica del mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate, nonché in base alle conoscenze proprie dello stimatore.

L'ultimo rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al 2^a Semestre 2017 riporta per gli immobili ubicati in zona D1 – Periferica / Zona a mare della statale Adriatica e Stadio/CENTRO E LUNGOMARE valori compresi tra euro 1.650,00 ed euro 2.400,00 a metro quadrato per la tipologia economica e valori compresi tra euro 1.900,00 e euro 2.400,00 per la tipologia civile. Una verifica dei dati riportati sul Borsino Immobiliare (Giugno 2018) cita valori per la "Zona Lungomare e Zona vicinanze Ferrovia" compresi tra euro 1.314,00 ed euro 1.933,00 a metro quadrato per abitazioni di tipo economico e valori compresi tra euro 1.546,00 e euro 2.164,00 per le abitazioni civili.

Per la valutazione dell'unità si è tenuto conto delle limitate possibilità di utilizzo cui è destinato, dello stato di conservazione, della sua superficie e di ogni altro elemento tipologico necessario evidenziando comunque una scarsa appetibilità commerciale.

Per quanto sopra si è considerato di indicare un valore a mq. di euro 1.850,00

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dati 2^a semestre 2017, Borsino Immobiliare, Agenzie Immobiliari della zona.

8.3. Valutazione corpi

A. Posto Auto scoperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Posto auto scoperto	3,34	1.850,00	€ 6.179,00
	3,34		€ 6.179,00

- Valore corpo:	€ 6.179,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 6.179,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 6.179,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorde	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Posto auto scoperto	13,35	€6.179,00	€ 6.179,00
			€ 6.179,00	€ 6.179,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione Urbanistica e/o catastale	€ 0,00
VALORE NETTO	€ 6.179,00
Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti	€ 617,90

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€ 5.600,00
--	------------

Relazione lotto 004 creata in data 12/07/2018
Codice documento: 0251/2017-004

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

**Beni in Bellaria Igea Marina (RN) Via Marco Polo n. 22
Lotto 005**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**A. Garage sito in Bellaria Igea Marina (RN) Via Marco Polo n. 22 in ragione di:**

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000

L'unità fa parte di un condominio che si eleva su quattro piani fuori terra oltre a sottotetto non fruibile e piano interrato.

Il fabbricato è costituito al piano interrato da un unico corpo ove si trovano i garage e le cantine, mentre ai piani superiori si trovano due torri costituite ognuna da otto unità abitative unite al centro dal vano scala e dal vano ascensore.

Ad ogni piano, per ogni torre, si trovano due unità immobiliari il cui accesso avviene tramite ballatoi comunicanti con il vano scala / ascensore.

Il bene oggetto di stima è posto al piano seminterrato, è costituito da un unico locale cui si accede tramite rampa scivolo laterale al fabbricato e internamente dal vano scala / ascensore. L'edificio è stato realizzato nel 2004/2007.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 16,44.

Identificato in catasto Fabbricati NCEU al:

- Foglio 11, mappale 2366, subalterno 19, z.c. 1, Categoria C/6, Classe 3 consistenza 15 m², superficie catastale 16 m², posto al piano S1 - rendita: 66,62 euro.

Via Marco Polo 22 – Bellaria Igea Marina

In ditta: ***** Società a Responsabilità Limitata.

Coerenze: Sub. 18, Sub. 44 (bene comune), Sub. 20, salvo altri.

Identificato in catasto Terreni NCT al:

- Foglio 11, Mapp. 2366 qualità Classe Ente Urbano, sup. catastale 1069 mq..

Coerenze: Mapp. 2365, 76, 75, Via Marco Polo, salvo altri.

Allegato n. 1 - Documentazione Fotografica

Allegato n. 2 - Documentazione Catastale

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 C.p.C. risulta completa e comunque integrata con i seguenti documenti:

- Visura aggiornata N.C.E.U.
- Planimetria catastale
- Dimostrazione grafica dei subalterni
- Elenco subalterni assegnati
- Visura storica N.C.T.
- Estratto di mappa
- Planimetria allegata agli ultimi titoli abilitativi
- Planimetria dello stato di fatto

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Così si riassume lo stato patrimoniale:

- ***** è società a responsabilità limitata con sede legale in ***** n. **, Codice fiscale e Partita IVA: *****.

Per tutte le informazioni si rimanda alla visura integrata storica C.C.I.A.A. della Romagna – Forlì-Cesena e Rimini

Tutta la documentazione viene allegata al n. 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

<i>Caratteristiche della zona</i>	Zona residenziale di recente espansione in località Igea Marina, nelle vicinanze del parco "Del Gelso" ampio polmone verde della località. Si segnala il litorale a circa un chilometro. La zona è a traffico locale con buone possibilità di parcheggio nelle vicinanze.
<i>Servizi della zona</i>	Via Marco Polo è situata a monte della ferrovia (linea Rimini - Ravenna) e a mare della Via Ravenna strada viaria di comunicazione delle diverse località costiere. La zona è dotata di servizi nelle vicinanze (scuole primarie e secondarie di primo grado, spazi verdi, strutture sportive, strutture commerciali). La zona è inoltre provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
<i>Caratteristiche delle zone limitrofe</i>	Tipicamente residenziali, a circa un chilometro dagli stabilimenti balneari e a 500 metri circa dalla fascia turistico ricettiva.
<i>Collegamenti pubblici</i>	Fermata di Autobus di linea a 100 metri e stazione ferroviaria a due chilometri circa.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Non risultano contratti di locazione e/o comodato in riferimento ai beni alla data del 27.10.2017 - Allegato n. 5 - Documentazione Agenzia delle Entrate

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente****4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna

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

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione edilizia a favore del Comune di Bellaria Igea Marina stipulata dai Sig.ri

[redacted] per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo autenticato da Notaio Dott. Bernardi Fabbrani Pietro di Rimini in data 11/03/2004 Rep. 18575 trascritto a Agenzia Delle Entrate / Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 01/04/2004 al nn. R.G. 4421, R.P. 2770 a carico del Fog. 11, Mapp. 107 - 519 - 2251 - 520 - 2249 recante l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione primaria e altre prescrizioni inerenti il P.P.I.P.R..

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita con atto a rogito del Notaio Sante Bernardi Fabbrani di Rimini in data 26/07/1991 Rep. 83619 Racc. 12061 trascritto a Agenzia Delle Entrate / Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 31/07/1991 al nn. R.P. 5125 inerente l'originaria particella di terreno censita al Fog. 11, Mapp. 107.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario.**4.2.1 Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria iscritta a favore di** **[redacted]** **con sede in Iesi contro ***** a firma Notaio Antonio Del**

Gaudio di Rimini in data 17/01/2008 Rep. 76090/22571 iscritta a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 21/01/2008 R.G. 877 – R.P. 256.

Importo originario ipoteca: 5.250.000,00

Importo originario capitale: 3.500.000,00

Si rileva annotazione R.G. 8759 – R.P. 1374 del 03.06.2008 inerente annotazione ad iscrizione di quietanza e conferma mediante atto notarile pubblico a firma Dott. Antonio Del Gaudio in data 06.03.2008 Rep. 76302/22725.

Si rileva ulteriore annotazione R.G. 12783 – R.P. 1835 del 07/08/2008 inerente annotazione ad iscrizione di frazionamento in quota mediante atto notarile pubblico a firma Dott. Antonio Del Gaudio in data 14.04.2008 Rep. 76463/22859.

Con riferimento ai beni del presente lotto identificati in unità negoziale n. 15 si rileva ipoteca con riferimento ai beni identificati al Fog. 11 – Mapp. 2366 Sub. 4 – Sub. 19 – Sub. 36 per:

Importo ipoteca: 282.000,00

Importo capitale: 188.000,00

Si rilevano ulteriori annotazioni per restrizione dei beni e comunicazioni inerenti a cancellazioni parziali non riferite al bene identificato al Sub. 19 del presente lotto.

_____ elegge domicilio in _____

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di _____ con sede in _____ contro _____, a firma Tribunale di Rimini in data 21/09/2015 ai nn. 2031/2015 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 09/10/2015 ai nn. R.G. 12369 – R.P. 2255.
Importo ipoteca: 88.000,00
Importo capitale: 44.036,69

_____, per azioni domiciliata in _____

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di _____ con sede in _____ contro _____, a firma Tribunale di Rimini in data 02/05/2015 ai nn. 1317/2015 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 10/03/2016 ai nn. R.G. 3056 – R.P. 554.
Importo ipoteca: 216.000,00
Importo capitale: 182.421,88

_____ domiciliata presso Avv. Francesco Ferroni con studio in Ferrara Via Bersaglieri del Po' n. 31.

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione a favore di _____ con sede in _____ contro _____, a firma _____ in data 16/05/2017 ai nn. 1356/13717 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 17/05/2017 ai nn. R.G. 6340 – R.P. 1136.
Importo ipoteca: 620.272,70
Importo capitale: 310.136,35

_____ domiciliata in _____

4.2.2 Pignoramenti:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro ***** a firma di Tribunale di Rimini in data 25/08/2017 ai nn. 3286/2017 trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 20/10/2017 ai nn. R.G. 13710 – R.P. 8501.

[REDACTED] domiciliata c/o Avv. Paolo Mancuso con studio in Rimini, Via Marecchiese n. 4 –
paolo.mancuso@ordineavvocatirimini.it

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

Nota Si rileva che l'annotazione a iscrizione – frazionamento in quota – Formalità di riferimento iscrizione n. 628/2005 rilevabile nelle ispezioni ipotecarie con riferimento ai subalterni catastali è stata cancellata totalmente con annotazione presentata il 06/08/2008 R.P. 1811 – R.G. 12643.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 6.232,36 di cui € 5.232,36 per diritti e imposte e € 1.000,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge) come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005 - minimo 200,00	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 282.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 88.000,00	€ 440,00	€ 94,00	€ 534,00
Ipoteca giudiziale	€ 216.000,00	€ 1.080,00	€ 94,00	€ 1.174,00
Ipoteca giudiziale	€ 620.272,70	€ 3.101,36	€ 94,00	€ 3.195,36
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 5.232,36
Onorari	n° formalità	5	€ 200,00	€ 1.000,00
TOTALE GENERALE				€ 6.232,36

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 30/04/2018 è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Si rileva che la superficie del garage in progetto è maggiore di quella rilevata in quanto la superficie da progetto è calcolata comprendendovi anche al suo interno lo spessore del muro ove è posta la basculante, nello stato di fatto tale superficie è conteggiata a filo muro interno.

L'unità sentito il parere dell'Ufficio tecnico è da ritenersi conforme allo stato di fatto riportato elaborato grafico allegato all'ultimo atto abilitativo depositato presso il Comune di Bellaria.

La verifica della conformità urbanistica deve intendersi eseguita limitatamente alle unità oggetto di stima precisando che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche in riferimento all'edificio di cui esse fanno parte. Si rileva che è stata depositata richiesta di abitabilità n. 126/2007 del 26/10/2007 maturata per silenzio assenso in data 10/07/2008.

4.3.2. Conformità catastale:

L'unità è da ritenersi conforme allo stato di fatto riportato nella planimetria catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

4.4. Vincoli a favore della proprietà**4.4.1 Servitù:**

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali alla data della perizia:

Esercizio 2016-2017

€ 99,56

Esercizio 2017-2018

€ 109,14

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

€ 119,07

Esiste causa condominiale con riferimento a sentenza n. 1466/2015 Rep. 3201/2015 del 20.11.2015.

Le utenze comuni riguardano acqua ed energia elettrica per le parti comuni.

Per ogni dettaglio si rimanda alla documentazione fornita dall'Amministratore condominiale (Allegato n.5)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. Attuali proprietari:**

- ***** Società a Responsabilità Limitata – Codice Fiscale: ***** , con sede in *****.

Proprietaria dal 16/12/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita autenticato a firma di Notaio Dott. Antonio Del Gaudio di Rimini in data 16/12/2004 ai nn. Rep. 71626 - Racc. 19213 trascritto a Agenzia Delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio in data 22/12/2004 ai nn. R.G. 18901 - R.P. 11905

L'atto ha per oggetto la cessione di terreno identificato al Fog. 11 -Mapp. 107 da cui si è originato il mappale sul quale sono stati edificati i beni di cui si tratta.

6.2. Precedenti proprietari:

- ***** nata a ***** il **/**/**** proprietaria da data antecedente il ventennio al 16/12/2004.
- ***** nata a ***** il **/**/**** proprietaria da data antecedente il ventennio al 16/12/2004.
- ***** nata a ***** il **/**/**** proprietaria da data antecedente il ventennio al 16/12/2004.
- ***** nata a ***** il **/**/**** proprietaria da data antecedente il ventennio al 16/12/2004.

7. PRATICHE EDILIZIE

L'immobile è stato costruito in attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa Privata-Subcomparto "Re 4-12".

L'edificazione dell'intero complesso è regolamentata da convenzione edilizia a favore del Comune di Bellaria Igea Marina stipulata dai Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo autenticato da Notaio Dott. Bernardi Fabbrani Pietro di Rimini in data 11/03/2004 Rep. 18575 trascritto a Agenzia Delle Entrate / Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 01/04/2004 al nn. R.G. 4421, R.P. 2770 a carico del Fog. 11, Mapp. 107 – 519 -2251 – 520 - 2249 recante l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione primaria e altre prescrizioni inerenti il P.P.I.P.R..

- ✓ Permesso di Costruire n. 274/2004 in ditta ***** e altri inerente a opere di urbanizzazione.
- ✓ Voltura n. 509/2004 al P.C. 274/2004 da ***** e altri a ***** inerente a opere di urbanizzazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

- ✓ Permesso di Costruire n. 509/2007 in ditta ***** ***** inerente a opere di urbanizzazione.
 - ✓ Permesso di Costruire n. 283/2004 del 30/10/2004 in ditta ***** ***** e altri inerente la realizzazione di fabbricato denominato blocco "D".
 - ✓ Voltura n. 511/2004 del 03/01/2005 al P.C. 283/2004 da ***** ***** e altri a ***** *****
 - ✓ D.I.A. in variante n. 65/2007 del 14/02/2007 in ditta ***** *****
 - ✓ Abitabilità n. 126/2007 del 26/10/2007 maturata per silenzio assenso il 10.07.2008.
- Allegato n. 4 - Documentazione Urbanistica ed Edilizia - Rilievo dello stato di fatto**

A – Garage – Lotto 005

Garage sito in Bellaria Igea Marina (RN) Via Marco Polo n. 22 in ragione di piena proprietà per la quota di 1000/1000.

Il fabbricato nel suo complesso è stato costruito negli anni 2004/2007 e fa parte di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

Attestazione di Certificazione Energetica

Unità immobiliare non soggetta a Attestazione di Prestazione Energetica – APE.

Destinazione urbanistica:

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 85/2017 del 25/10/2017, l'immobile ricade nella tavola 1D AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI, zona AUC.M1 – Ambiti misti della fascia urbana di Bellaria Igea Marina Capo 2.B Art. 2.13 delle Norme di Attuazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	Sup. reale lorda	16,44	0,50	8,22
	Totale mq.			8,22

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: Il fabbricato ha struttura portante in C.A.

Solai di copertura garage Solaio tipo predalles

Componenti edilizie e costruttive:

Scale: Le scale sono in latero - cemento.

Infissi esterni: Portone di accesso mediante basculante in lamiera non motorizzata.

Pareti esterne: L'edificio risulta avere il piano terra rivestito con pietra ricomposta mentre ai piani superiori è tinteggiato.

Pavim. Esterna: Il marciapiede e i pianerottoli dell'edificio risultano pavimentati con mattonelle ad esclusione di una area antistante il cancello pedonale e il cancello carrabile in betonella e la rampa scivolo in pavimentazione industriale.

Pareti: Blocchi ytong tinteggiati

Pavim. Interna: Pavimentazione industriale.

Impianti:

Antifurto: Non presente.

Termico: Non presente.

Elettrico: Sottotraccia. L'impianto è costituito da un interruttore luce, e una luce posta a soffitto nel centro del locale.

Idraulico Presente mediante un punto acqua esterno.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Non è stata reperita dichiarazione di conformità per impianto elettrico.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

Garage censito al N.C.E.U. Comune di Bellaria – Igea Marina (RN) Foglio 11, mappale 2366, subalterno 19				
Piano Interrato				
Locale	Sup. netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Garage	14,11	2,42	////	Buone
TOTALE	14,11			

Allegato n. 1 – Documentazione fotografica

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, previa verifica del mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate, nonché in base alle conoscenze proprie dello stimatore.

L'ultimo rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al 2° Semestre 2017 riporta per gli immobili ubicati in zona D1 – Periferica / Zona a mare della statale Adriatica e Stadio/CENTRO E LUNGOMARE valori compresi tra euro 1.650,00 ed euro 2.400,00 a metro quadrato per la tipologia economica e valori compresi tra euro 1.900,00 e euro 2.400,00 per la tipologia civile. Una verifica dei dati riportati sul Borsino Immobiliare (Giugno 2018) cita valori per la "Zona Lungomare e Zona vicinanze Ferrovia" compresi tra euro 1.314,00 ed euro 1.933,00 a metro quadrato per abitazioni di tipo economico e valori compresi tra euro 1.546,00 e euro 2.164,00 per le abitazioni civili.

Per la valutazione dell'unità si è tenuto conto delle limitate possibilità di utilizzo cui è destinato, dello stato di conservazione, della sua superficie e di ogni altro elemento tipologico necessario evidenziando comunque una scarsa appetibilità commerciale.

Per quanto sopra si è considerato di indicare un valore a mq. di euro 1.850,00.

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dati 2° semestre 2017, Borsino Immobiliare, Agenzie Immobiliari della zona.

8.3. Valutazione corpi

A. Garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Garage	8,22	1.850,00	€ 15.207,00
	8,22		€ 15.207,00

- Valore corpo:	€ 15.207,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 15.207,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 15.207,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Garage		16,44	€ 15.207,00	€ 15.207,00
			€ 15.207,00	€ 15.207,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione Urbanistica e/o catastale	€ 0,00
VALORE NETTO	€ 15.207,00
Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti	€ 1.520,70

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€ 13.700,00
--	-------------

Relazione lotto 005 creata in data 12/07/2018

Codice documento: 0251/2017-005

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

**Beni in Bellaria Igea Marina (RN) Via Marco Polo n. 22
Lotto 006**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**A. Garage sito in Bellaria Igea Marina (RN) Via Marco Polo n. 22 in ragione di:**

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000

L'unità fa parte di un condominio che si eleva su quattro piani fuori terra oltre a sottotetto non fruibile e piano interrato.

Il fabbricato è costituito al piano interrato da un unico corpo ove si trovano i garage e le cantine, mentre ai piani superiori si trovano due torri costituite ognuna da otto unità abitative unite al centro dal vano scala e dal vano ascensore.

Ad ogni piano, per ogni torre, si trovano due unità immobiliari il cui accesso avviene tramite ballatoi comunicanti con il vano scala / ascensore.

Il bene oggetto di stima è posto al piano seminterrato, è costituito da un unico locale cui si accede tramite rampa scivolo laterale al fabbricato e internamente dal vano scala / ascensore. L'edificio è stato realizzato nel 2004/2007.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 16,33.

Identificato in catasto Fabbricati NCEU al:

- Foglio 11, mappale 2366, subalterno 27, z.c. 1, Categoria C/6, Classe 3 consistenza 15 m², superficie catastale 16 m², posto al piano S1 - rendita: 66,62 euro.

Via Marco Polo 22 – Bellaria Igea Marina

In ditta: ***** Società a Responsabilità Limitata.

Coerenze: Sub.26, Sub. 44 (bene comune), Sub.28 salvo altri.

Identificato in catasto Terreni NCT al:

- Foglio 11, Mapp. 2366 qualità Classe Ente Urbano, sup. catastale 1069 mq..

Coerenze: Mapp. 2365, 76, 75, Via Marco Polo, salvo altri.

Allegato n. 1 - Documentazione Fotografica

Allegato n. 2 - Documentazione Catastale

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 C.p.C. risulta completa e comunque integrata con i seguenti documenti:

- Visura aggiornata N.C.E.U.
- Planimetria catastale
- Dimostrazione grafica dei subalterni
- Elenco subalterni assegnati
- Visura storica N.C.T.
- Estratto di mappa
- Planimetria allegate agli ultimi titoli abilitativi
- Planimetria dello stato di fatto

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Così si riassume lo stato patrimoniale:

- ***** è società a responsabilità limitata con sede legale in ***** n. **, Codice fiscale e Partita IVA: *****
- Per tutte le informazioni si rimanda alla visura integrata storica C.C.I.A.A. della Romagna – Forlì-Cesena e Rimini

Tutta la documentazione viene allegata al n. 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

<i>Caratteristiche della zona</i>	Zona residenziale di recente espansione in località Igea Marina, nelle vicinanze del parco "Del Gelso" ampio polmone verde della località. Si segnala il litorale a circa un chilometro. La zona è a traffico locale con buone possibilità di parcheggio nelle vicinanze.
<i>Servizi della zona</i>	Via Marco Polo è situata a monte della ferrovia (linea Rimini - Ravenna) e a mare della Via Ravenna strada viaria di comunicazione delle diverse località costiere. La zona è dotata di servizi nelle vicinanze (scuole primarie e secondarie di primo grado, spazi verdi, strutture sportive, strutture commerciali). La zona è inoltre provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
<i>Caratteristiche delle zone limitrofe</i>	Tipicamente residenziali, a circa un chilometro dagli stabilimenti balneari e a 500 metri circa dalla fascia turistico ricettiva.
<i>Collegamenti pubblici</i>	Fermata di Autobus di linea a 100 metri e stazione ferroviaria a due chilometri circa.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Non risultano contratti di locazione e/o comodato in riferimento ai beni alla data del 27.10.2017 - Allegato n. 5 - Documentazione Agenzia delle Entrate

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente****4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna

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

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione edilizia a favore del Comune di Bellaria Igea Marina stipulata dai Sig.ri

[redacted] per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo autenticato da Notaio Dott. Bernardi Fabbrani Pietro di Rimini in data 11/03/2004 Rep. 18575 trascritto a Agenzia Delle Entrate / Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 01/04/2004 al nn. R.G. 4421, R.P. 2770 a carico del Fog. 11, Mapp. 107 - 519 - 2251 - 520 - 2249 recante l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione primaria e altre prescrizioni inerenti il P.P.I.P.R..

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita con atto a rogito del Notaio Sante Bernardi Fabbrani di Rimini in data 26/07/1991 Rep. 83619 Racc. 12061 trascritto a Agenzia Delle Entrate / Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 31/07/1991 al nn. R.P. 5125 inerente l'originaria particella di terreno censita al Fog. 11, Mapp. 107.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario.**4.2.1. Iscrizioni:**

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **[redacted]** con sede in **[redacted]** contro ***** **, a firma Tribunale di

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Rimini in data 21/09/2015 ai nn. 2031/2015 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 09/10/2015 ai nn. R.G. 12369 – R.P. 2255.

Importo ipoteca: 88.000,00

Importo capitale: 44.036,69

██████████, per azioni domiciliata in ██████████

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di ██████████ con sede in ██████████ contro ***** a firma Tribunale di Rimini in data 02/05/2015 ai nn. 1317/2015 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 10/03/2016 ai nn. R.G. 3056 – R.P. 554.

Importo ipoteca: 216.000,00

Importo capitale: 182.421,88

██████████ domiciliata presso Avv. Francesco Ferroni con studio in Ferrara Via Bersaglieri del Po' n. 31.

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione a favore di ██████████ con sede in ██████████ contro ***** a firma ██████████ in data 16/05/2017 ai nn. 1356/13717 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 17/05/2017 ai nn. R.G. 6340 – R.P. 1136.

Importo ipoteca: 620.272,70

Importo capitale: 310.136,35

██████████ domiciliata in ██████████

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di ██████████ contro ***** a firma di Tribunale di Rimini in data 25/08/2017 ai nn. 3286/2017 trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 20/10/2017 ai nn. R.G. 13710 – R.P. 8501.

██████████, per azioni domiciliata c/o Avv. Paolo Mancuso con studio in Rimini, Via Marecchiese n. 4 –

paolo.mancuso@ordineavvocatirimini.it

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

Nota Si rileva che l'annotazione a iscrizione – frazionamento in quota – Formalità di riferimento iscrizione n. 628/2005 rilevabile nelle ispezioni ipotecarie con riferimento ai subalterni catastali è stata cancellata totalmente con annotazione presentata il 06/08/2008 R.P. 1811 – R.G. 12643.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 5.997,36 di cui € 5.197,36 per diritti e imposte e € 800,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge) come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005 - minimo 200,00	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca giudiziale	€ 88.000,00	€ 440,00	€ 94,00	€ 534,00
Ipoteca giudiziale	€ 216.000,00	€ 1.080,00	€ 94,00	€ 1.174,00
Ipoteca giudiziale	€ 620.272,70	€ 3.101,36	€ 94,00	€ 3.195,36
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 5.197,36

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Onorari	n° formalità	4	€ 200,00	€ 800,00
TOTALE GENERALE				€ 5.997,36

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 30/04/2018 è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Si rileva che la superficie del garage in progetto è maggiore di quella rilevata in quanto la superficie da progetto è calcolata comprendendovi anche al suo interno lo spessore del muro ove è posta la basculante, nello stato di fatto tale superficie è conteggiata a filo muro interno. Le unità sentito il parere dell'Ufficio tecnico sono da ritenersi conformi allo stato di fatto riportato elaborato grafico allegato all'ultimo atto abilitativo depositato presso il Comune di Bellaria.

La verifica della conformità urbanistica deve intendersi eseguita limitatamente alle unità oggetto di stima precisando che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche in riferimento all'edificio di cui esse fanno parte. Si rileva che è stata depositata richiesta di abitabilità n. 126/2007 del 26/10/2007 maturata per silenzio assenso in data 10/07/2008.

4.3.2. Conformità catastale:

L'unità è da ritenersi conforme allo stato di fatto riportato nella planimetria catastale.

4.4. Vincoli a favore della proprietà

4.4.1. Servitù:

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali alla data della perizia:

Esercizio 2016-2017

€ 100,21

Esercizio 2017-2018

€ 109,82

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

€ 119,91

Esiste causa condominiale con riferimento a sentenza n. 1466/2015 Rep. 3201/2015 del 20.11.2015.

Le utenze comuni riguardano acqua ed energia elettrica per le parti comuni.

Per ogni dettaglio si rimanda alla documentazione fornita dall'Amministratore condominiale (Allegato n.5)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

- ***** Società a Responsabilità Limitata – Codice Fiscale: *****, con sede in *****

Proprietaria dal 16/12/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita autenticato a firma di Notaio Dott. Antonio Del Gaudio di Rimini in data 16/12/2004 ai nn. Rep. 71626 - Racc. 19213 trascritto a Agenzia Delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio in data 22/12/2004 ai nn. R.G. 18901 - R.P. 11905

L'atto ha per oggetto la cessione di terreno identificato al Fog. 11 -Mapp. 107 da cui si è originato il mappale sul quale sono stati edificati i beni di cui si tratta.

6.2. Precedenti proprietari:

- ***** nata a ***** il **/**/**** proprietaria da data antecedente il ventennio al 16/12/2004.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

- ***** nata a ***** il **/**/**** proprietaria da data antecedente il ventennio al 16/12/2004.
- ***** nata a ***** il **/**/**** proprietaria da data antecedente il ventennio al 16/12/2004.
- ***** nata a ***** il **/**/**** proprietaria da data antecedente il ventennio al 16/12/2004.

7. PRATICHE EDILIZIE

L'immobile è stato costruito in attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa Privata-Subcomparto "Re 4-12".

L'edificazione dell'intero complesso è regolamentata da convenzione edilizia a favore del Comune di Bellaria Igea Marina stipulata dai Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo autenticato da Notaio Dott. Bernardi Fabbrani Pietro di Rimini in data 11/03/2004 Rep. 18575 trascritto a Agenzia Delle Entrate / Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 01/04/2004 al nn. R.G. 4421, R.P. 2770 a carico del Fog. 11, Mapp. 107 - 519 -2251 - 520 - 2249 recante l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione primaria e altre prescrizioni inerenti il P.P.I.PR..

- ✓ Permesso di Costruire n. 274/2004 in ditta ***** e altri inerente a opere di urbanizzazione.
- ✓ Voltura n. 509/2004 al P.C. 274/2004 da ***** e altri a ***** inerente a opere di urbanizzazione.
- ✓ Permesso di Costruire n. 509/2007 in ditta ***** inerente a opere di urbanizzazione.
- ✓ Permesso di Costruire n. 283/2004 del 30/10/2004 in ditta ***** e altri inerente la realizzazione di fabbricato denominato blocco "D".
- ✓ Voltura n. 511/2004 del 03/01/2005 al P.C. 283/2004 da ***** e altri a ***** S.r.l
- ✓ D.I.A. in variante n. 65/2007 del 14/02/2007 in ditta *****
- ✓ Abitabilità n. 126/2007 del 26/10/2007 maturata per silenzio assenso il 10.07.2008.

Allegato n. 4 - Documentazione Urbanistica ed Edilizia - Rilievo dello stato di fatto

A – Garage – Lotto 006

Garage sito in Bellaria Igea Marina (RN) Via Marco Polo n. 22 in ragione di piena proprietà per la quota di 1000/1000.

Il fabbricato nel suo complesso è stato costruito negli anni 2004/2007 e fa parte di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

Attestazione di Certificazione Energetica

Unità immobiliare non soggetta a Attestazione di Prestazione Energetica – APE.

Destinazione urbanistica:

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 85/2017 del 25/10/2017, l'immobile ricade nella tavola 1D AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI, zona AUC.M1 – Ambiti misti della fascia urbana di Bellaria Igea Marina Capo 2.B Art. 2.13 delle Norme di Attuazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	Sup. reale lorda	16,33	0,50	8,16
	Totale mq.			8,16

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:***Strutture verticali:* Il fabbricato ha struttura portante in C.A.*Solai di copertura garage* Solaio tipo predalles**Componenti edilizie e costruttive:***Scale:* Le scale sono in latero - cemento.*Infissi esterni:* Portone di accesso mediante basculante in lamiera non motorizzata.*Pareti esterne:* L'edificio risulta avere il piano terra rivestito con pietra ricomposta mentre ai piani superiori è tinteggiato.*Pavim. Esterna:* Il marciapiede e i pianerottoli dell'edificio risultano pavimentati con mattonelle ad esclusione di una area antistante il cancello pedonale e il cancello carrabile in betonella e la rampa scivolo in pavimentazione industriale.*Pareti:* Blocchi y tong tinteggiati*Pavim. Interna:* Pavimentazione industriale.**Impianti:***Antifurto:* Non presente.*Termico:* Non presente.*Elettrico:* Sottotraccia. L'impianto è costituito da un interruttore luce, e una luce posta a soffitto nel centro del locale.*Idraulico* Presente mediante un punto acqua esterno.

Non è stata reperita dichiarazione di conformità per impianto elettrico.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

Garage censito al N.C.E.U. Comune di Bellaria – Igea Marina (RN)				
Foglio 11, mappale 2366, subalterno 27				
Piano Interrato				
Locale	Sup. netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Garage	14,37	2,41		Buone
TOTALE	14,37			

Allegato n. 1 – Documentazione fotografica**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Sintetico comparativo, previa verifica del mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate, nonché in base alle conoscenze proprie dello stimatore.

L'ultimo rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al 2° Semestre 2017 riporta per gli immobili ubicati in zona D1 – Periferica / Zona a mare della statale Adriatica e Stadio/CENTRO E LUNGOMARE valori compresi tra euro 1.650,00 ed euro 2.400,00 a metro quadrato per la tipologia economica e valori compresi tra euro 1.900,00 e euro 2.400,00 per la tipologia civile. Una verifica dei dati riportati sul Borsino Immobiliare (Giugno 2018) cita valori per la “Zona Lungomare e Zona vicinanze Ferrovia” compresi tra euro 1.314,00 ed euro 1.933,00 a metro quadrato per abitazioni di tipo economico e valori compresi tra euro 1.546,00 e euro 2.164,00 per le abitazioni civili.

Per la valutazione dell'unità si è tenuto conto delle limitate possibilità di utilizzo cui è destinato, dello stato di conservazione, della sua superficie e di ogni altro elemento tipologico necessario evidenziando comunque una scarsa appetibilità commerciale.

Per quanto sopra si è considerato di indicare un valore a mq. di euro 1.850,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dati 2^o semestre 2017, Borsino Immobiliare, Agenzie Immobiliari della zona.

8.3. Valutazione corpi**A. Garage**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Garage	8,16	1.850,00	€ 15.096,00
	8,16		€ 15.096,00

- Valore corpo:	€ 15.096,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 15.096,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 15.096,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Garage	16,33	€ 15.096,00	€ 15.096,00
			€ 15.096,00	€ 15.096,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione Urbanistica e/o catastale	€ 0,00
VALORE NETTO	€ 15.096,00
Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti.	€ 1.509,60

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€ 13.600,00
--	-------------

Relazione lotto 006 creata in data 12/07/2018

Codice documento: 0251/2017-006

**Beni in Bellaria Igea Marina (RN) Via Marco Polo n. 22
Lotto 007**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Posto auto scoperto sito in Bellaria Igea Marina (RN) Via Marco Polo n. 22 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000

L'unità è stata realizzata all'interno del lotto ove si è costruito un condominio che si eleva su quattro piani fuori terra oltre a sottotetto non fruibile e piano interrato. Il bene oggetto di stima è posto al piano terra e risulta delimitato sui lati tramite cordolo in cls posto a raso con il terreno.

L'accesso avviene tramite passo carrabile indipendente realizzato a lato del fabbricato con accesso diretto su via Marco Polo.

Il posto auto è stato realizzato nel 2004/2007.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 13,88.

Identificato in catasto Fabbricati NCEU al:

- Foglio 11, mappale 2366, subalterno 38, z.c. 1, Categoria C/6, Classe 1 consistenza 14 m², superficie catastale 14 m², posto al piano S1 - rendita: 44,83 euro.

Via Marco Polo 22 – Bellaria Igea Marina

In ditta: ***** Società a Responsabilità Limitata.

Coerenze: Sub. 39, Sub. 45 (bene comune), Sub.37, salvo altri.

Identificato in catasto Terreni NCT al:

- Foglio 11, Mapp. 2366 qualità Classe Ente Urbano, sup. catastale 1069 mq..
- Coerenze: Mapp. 2365, 76, 75, Via Marco Polo, salvo altri.

Allegato n. 1 - Documentazione Fotografica

Allegato n. 2 - Documentazione Catastale

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 C.p.C. risulta completa e comunque integrata con i seguenti documenti:

- Visura aggiornata N.C.E.U.
- Planimetria catastale
- Dimostrazione grafica dei subalterni
- Elenco subalterni assegnati
- Visura storica N.C.T.
- Estratto di mappa
- Planimetria allegata agli ultimi titoli abilitativi
- Planimetria dello stato di fatto

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Così si riassume lo stato patrimoniale:

- ***** è società a responsabilità limitata con sede legale in *****.
- ***** n. **, Codice fiscale e Partita IVA: *****.
- Per tutte le informazioni si rimanda alla visura integrata storica C.C.I.A.A. della Romagna – Forlì-Cesena e Rimini

Tutta la documentazione viene **allegata al n. 5.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

<i>Caratteristiche della zona</i>	Zona residenziale di recente espansione in località Igea Marina, nelle vicinanze del parco "Del Gelso" ampio polmone verde della località. Si segnala il litorale a circa un chilometro. La zona è a traffico locale con buone possibilità di parcheggio nelle vicinanze.
<i>Servizi della zona</i>	Via Marco Polo è situata a monte della ferrovia (linea Rimini - Ravenna) e a mare della Via Ravenna strada viaria di comunicazione delle diverse località costiere. La zona è dotata di servizi nelle vicinanze (scuole primarie e secondarie di primo grado, spazi verdi, strutture sportive, strutture commerciali). La zona è inoltre provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
<i>Caratteristiche delle zone limitrofe</i>	Tipicamente residenziali, a circa un chilometro dagli stabilimenti balneari e a 500 metri circa dalla fascia turistico ricettiva.
<i>Collegamenti pubblici</i>	Fermata di Autobus di linea a 100 metri e stazione ferroviaria a due chilometri circa.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Non risultano contratti di locazione e/o comodato in riferimento ai beni alla data del 27.10.2017 - Allegato n. 5 - Documentazione Agenzia delle Entrate

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente****4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna

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

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione edilizia a favore del Comune di Bellaria Igea Marina stipulata dai Sig.ri

[redacted] per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo autenticato da Notaio Dott. Bernardi Fabbrani Pietro di Rimini in data 11/03/2004 Rep. 18575 trascritto a Agenzia Delle Entrate / Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 01/04/2004 al nn. R.G. 4421, R.P. 2770 a carico del Fog. 11, Mapp. 107 - 519 - 2251 - 520 - 2249 recante l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione primaria e altre prescrizioni inerenti il P.P.I.P.R..

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita con atto a rogito del Notaio Sante Bernardi Fabbrani di Rimini in data 26/07/1991 Rep. 83619 Racc. 12061 trascritto a Agenzia Delle Entrate / Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 31/07/1991 al nn. R.P. 5125 inerente l'originaria particella di terreno censita al Fog. 11, Mapp. 107.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario.**4.2.1. Iscrizioni:**

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **[redacted]** con sede in **[redacted]** contro ***** , a firma Tribunale di Rimini

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

in data 21/09/2015 ai nn. 2031/2015 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 09/10/2015 ai nn. R.G. 12369 – R.P. 2255.

Importo ipoteca: 88.000,00

Importo capitale: 44.036,69

██████████ domiciliata in ██████████

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di ██████████ con sede in ██████████ contro ***** ***** , a firma Tribunale di Rimini in data 02/05/2015 ai nn. 1317/2015 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 10/03/2016 ai nn. R.G. 3056 – R.P. 554.

Importo ipoteca: 216.000,00

Importo capitale: 182.421,88

██████████ presso Avv. Francesco Ferroni con studio in Ferrara Via Bersaglieri del Po' n. 31.

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione a favore di ██████████ con sede in ██████████ contro ***** ***** , a firma ██████████ in data 16/05/2017 ai nn. 1356/13717 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 17/05/2017 ai nn. R.G. 6340 – R.P. 1136.

Importo ipoteca: 620.272,70

Importo capitale: 310.136,35

██████████ domiciliata in ██████████

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di ██████████ contro ***** ***** a firma di Tribunale di Rimini in data 25/08/2017 ai nn. 3286/2017 trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 20/10/2017 ai nn. R.G. 13710 – R.P. 8501.

██████████ domiciliata c/o Avv. Paolo Mancuso con studio in Rimini, Via Marecchiese n. 4 –

paolo.mancuso@ordineavvocatirimini.it

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

Nota Si rileva che l'annotazione a iscrizione – frazionamento in quota – Formalità di riferimento iscrizione n. 628/2005 rilevabile nelle ispezioni ipotecarie con riferimento ai subalterni catastali è stata cancellata totalmente con annotazione presentata il 06/08/2008 R.P. 1811 – R.G. 12643.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 5.997,36 di cui € 5.197,36 per diritti e imposte e € 800,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge) come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005 - minimo 200,00	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca giudiziale	€ 88.000,00	€ 440,00	€ 94,00	€ 534,00
Ipoteca giudiziale	€ 216.000,00	€ 1.080,00	€ 94,00	€ 1.174,00
Ipoteca giudiziale	€ 620.272,70	€ 3.101,36	€ 94,00	€ 3.195,36
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 5.197,36

Onorari	n° formalità	4	€ 200,00	€ 800,00
TOTALE GENERALE				€ 5.997,36

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 30/04/2018 è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Si rileva il diverso posizionamento dell'aiuola tra i posti auto adiacenti.

L'unità sentito il parere dell'Ufficio tecnico sono da ritenersi conformi allo stato di fatto riportato elaborato grafico allegato all'ultimo atto abilitativo depositato presso il Comune di Bellaria.

La verifica della conformità urbanistica deve intendersi eseguita limitatamente alle unità oggetto di stima precisando che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche in riferimento all'edificio di cui esse fanno parte. Si rileva che è stata depositata richiesta di abitabilità n. 126/2007 del 26/10/2007 maturata per silenzio assenso in data 10/07/2008.

4.3.2. Conformità catastale:

L'unità è da ritenersi conforme allo stato di fatto riportato nella planimetria catastale. Si fa rilevare che in visura risulta erroneamente posto al piano S1

4.4. Vincoli a favore della proprietà

4.4.1. Servitù:

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali alla data della perizia:

Esercizio 2016-2017 € 14,53
Esercizio 2017-2018 € 28,30

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 64,12

Esiste causa condominiale con riferimento a sentenza n. 1466/2015 Rep. 3201/2015 del 20.11.2015.

Le utenze comuni riguardano acqua ed energia elettrica per le parti comuni.

Per ogni dettaglio si rimanda alla documentazione fornita dall'Amministratore condominiale (Allegato n.5)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

- ***** Società a Responsabilità Limitata – Codice Fiscale: ***** , con sede in ***** ,

Proprietaria dal 16/12/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita autenticato a firma di Notaio Dott. Antonio Del Gaudio di Rimini in data 16/12/2004 ai nn. Rep. 71626 - Racc. 19213 trascritto a Agenzia Delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio in data 22/12/2004 ai nn. R.G. 18901 - R.P. 11905

L'atto ha per oggetto la cessione di terreno identificato al Fog. 11 -Mapp. 107 da cui si è originato il mappale sul quale sono stati edificati i beni di cui si tratta.

6.2. Precedenti proprietari:

- ***** nata a ***** il **/**/**** proprietaria da data antecedente il ventennio al 16/12/2004.
- ***** nata a ***** il **/**/**** proprietaria da data antecedente il ventennio al 16/12/2004.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

- ***** nata a ***** il **/**/****proprietaria da data antecedente il ventennio al 16/12/2004.
 ***** nata a ***** il **/**/****proprietaria da data antecedente il ventennio al 16/12/2004.

7. PRATICHE EDILIZIE

L'immobile è stato costruito in attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa Privata-Subcomparto "Re 4-12"

L'edificazione dell'intero complesso è regolamentata da convenzione edilizia a favore del Comune di Bellaria Igea Marina stipulata dai Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo autenticato da Notaio Dott. Bernardi Fabbrani Pietro di Rimini in data 11/03/2004 Rep. 18575 trascritto a Agenzia Delle Entrate / Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 01/04/2004 al nn. R.G. 4421, R.P. 2770 a carico del Fog. 11, Mapp. 107 - 519 -2251 - 520 - 2249 recante l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione primaria e altre prescrizioni inerenti il P.P.I.PR..

- ✓ Permesso di Costruire n. 274/2004 in ditta ***** e altri inerente a opere di urbanizzazione.
 - ✓ Voltura n. 509/2004 al P.C. 274/2004 da ***** e altri a ***** inerente a opere di urbanizzazione
 - ✓ Permesso di Costruire n. 509/2007 in ditta ***** inerente a opere di urbanizzazione
 - ✓ Permesso di Costruire n. 283/2004 del 30/10/2004 in ditta ***** e altri inerente la realizzazione di fabbricato denominato blocco "D"
 - ✓ Voltura n. 511/2004 del 03/01/2005 al P.C. 283/2004 da ***** e altri a *****
 - ✓ D.I.A. in variante n. 65/2007 del 14/02/2007 in ditta *****
 - ✓ Abitabilità n. 126/2007 del 26/10/2007 maturata per silenzio assenso il 10.07.2008.
- Allegato n. 4 - Documentazione Urbanistica ed Edilizia - Rilievo dello stato di fatto

A – Posto Auto scoperto – Lotto 007

Posto auto scoperto sito in Bellaria Igea Marina (RN) Via Marco Polo n. 22 in ragione di piena proprietà per la quota di 1000/1000.

Il fabbricato nel suo complesso è stato costruito negli anni 2004/2007 e fa parte di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

Attestazione di Certificazione Energetica

Unità immobiliare non soggetta a Attestazione di Prestazione Energetica – APE.

Destinazione urbanistica:

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 85/2017 del 25/10/2017, l'immobile ricade nella tavola 1D AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI, zona AUC.M1 – Ambiti misti della fascia urbana di Bellaria Igea Marina Capo 2.B Art. 2.13 delle Norme di Attuazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto scoperto	Sup. reale lorda	13,88	0,25	3,47
	Sup. reale lorda			3,47

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
 Custode: Notaio Giannantonio Pennino
 Perito: Geom. Stefano Zaghini

Esterni: I posti auto sono delimitati da cordoli in cls. Fondo in ghiaino come tutta l'area recintata ad esclusione delle aiuole ricavate tra i posti auto dove è presente una pianta.

Accessi: Cancelli carrabili automatizzati.

Impianti:

Elettrico: Presente per illuminazione notturna dell'area.

Non è stata reperita dichiarazione di conformità per impianto elettrico.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

Ripostiglio censito al N.C.E.U. Comune di Bellaria – Igea Marina (RN)				
Foglio 11, mappale 2366, subalterno 38				
Piano Terra				
Locale	Sup. netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Poso auto scoperto	13,18	//	NO	Sufficiente/Buone
TOTALE	13,18			

Allegato n. 1 – Documentazione fotografica

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, previa verifica del mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate, nonché in base alle conoscenze proprie dello stimatore.

L'ultimo rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al 2° Semestre 2017 riporta per gli immobili ubicati in zona D1 – Periferica / Zona a mare della statale Adriatica e Stadio/CENTRO E LUNGOMARE valori compresi tra euro 1.650,00 ed euro 2.400,00 a metro quadrato per la tipologia economica e valori compresi tra euro 1.900,00 e euro 2.400,00 per la tipologia civile. Una verifica dei dati riportati sul Borsino Immobiliare (Giugno 2018) cita valori per la "Zona Lungomare e Zona vicinanze Ferrovia" compresi tra euro 1.314,00 ed euro 1.933,00 a metro quadrato per abitazioni di tipo economico e valori compresi tra euro 1.546,00 e euro 2.164,00 per le abitazioni civili.

Per la valutazione dell'unità si è tenuto conto delle limitate possibilità di utilizzo cui è destinato, dello stato di conservazione, della sua superficie e di ogni altro elemento tipologico necessario evidenziando comunque una scarsa appetibilità commerciale.

Per quanto sopra si è considerato di indicare un valore a mq. di euro 1.850,00

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dati 2° semestre 2017, Borsino Immobiliare, Agenzie Immobiliari della zona.

8.3. Valutazione corpi

A. Posto Auto scoperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Posto auto scoperto	3,47	1.850,00	€ 6.419,50
	3,47		€ 6.419,50

- Valore corpo: € 6.419,50

- Valore accessori: € 0,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

- Valore complessivo intero: € 6.419,50

- Valore complessivo diritto e quota: € 6.419,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Posto auto scoperto	13,88	€ 6.419,50	€ 6.419,50
			€ 6.419,50	€ 6.419,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione Urbanistica e/o catastale	€ 0,00
VALORE NETTO	€ 6.419,50
Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti	€ 641,95

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€ 5.800,00
--	------------

Relazione lotto 007 creata in data 12/07/2018

Codice documento: 0251/2017-007

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

**Beni in Bellaria Igea Marina (RN) Via Marco Polo n. 22
Lotto 008**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Posto auto scoperto sito in Bellaria Igea Marina (RN) Via Marco Polo n. 22 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000

L'unità è stata realizzata all'interno del lotto ove si è costruito un condominio che si eleva su quattro piani fuori terra oltre a sottotetto non fruibile e piano interrato. Il bene oggetto di stima è posto al piano terra e risulta delimitato sui lati tramite cordolo in cls posto a raso con il terreno.

L'accesso avviene tramite passo carrabile indipendente realizzato a lato del fabbricato con accesso diretto su via Marco Polo.

Il posto auto è stato realizzato nel 2004/2007.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 13,88.

Identificato in catasto Fabbricati NCEU al:

- Foglio 11, mappale 2366, subalterno 40, z.c. 1, Categoria C/6, Classe 1 consistenza 14 m², superficie catastale 14 m², posto al piano S1 - rendita: 44,83 euro.

Via Marco Polo 22 – Bellaria Igea Marina

In ditta: ***** Società a Responsabilità Limitata.

Coerenze: Sub. 39, Sub. 45 (bene comune), Sub.41, salvo altri.

Identificato in catasto Terreni NCT al:

- Foglio 11, Mapp. 2366 qualità Classe Ente Urbano, superficie catastale 1069 mq..

Coerenze: Mapp. 2365, 76, 75, Via Marco Polo, salvo altri.

Allegato n. 1 - Documentazione Fotografica

Allegato n. 2 - Documentazione Catastale

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 C.p.C. risulta completa e comunque integrata con i seguenti documenti:

- Visura aggiornata N.C.E.U.
- Planimetria catastale
- Dimostrazione grafica dei subalterni
- Elenco subalterni assegnati
- Visura storica N.C.T.
- Estratto di mappa
- Planimetria allegate agli ultimi titoli abilitativi
- Planimetria dello stato di fatto

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Così si riassume lo stato patrimoniale:

- ***** è società a responsabilità limitata con sede legale in *****.
***** n. **, Codice fiscale e Partita IVA: *****.
- Per tutte le informazioni si rimanda alla visura integrata storica C.C.I.A.A. della Romagna – Forlì-Cesena e Rimini

Tutta la documentazione viene **allegata al n. 5.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

<i>Caratteristiche della zona</i>	Zona residenziale di recente espansione in località Igea Marina, nelle vicinanze del parco "Del Gelso" ampio polmone verde della località. Si segnala il litorale a circa un chilometro. La zona è a traffico locale con buone possibilità di parcheggio nelle vicinanze.
<i>Servizi della zona</i>	Via Marco Polo è situata a monte della ferrovia (linea Rimini - Ravenna) e a mare della Via Ravenna strada viaria di comunicazione delle diverse località costiere. La zona è dotata di servizi nelle vicinanze (scuole primarie e secondarie di primo grado, spazi verdi, strutture sportive, strutture commerciali). La zona è inoltre provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
<i>Caratteristiche delle zone limitrofe</i>	Tipicamente residenziali, a circa un chilometro dagli stabilimenti balneari e a 500 metri circa dalla fascia turistico ricettiva.
<i>Collegamenti pubblici</i>	Fermata di Autobus di linea a 100 metri e stazione ferroviaria a due chilometri circa.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Non risultano contratti di locazione e/o comodato in riferimento ai beni alla data del 27.10.2017 - Allegato n. 5 - Documentazione Agenzia delle Entrate

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente****4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna

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

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione edilizia a favore del Comune di Bellaria Igea Marina stipulata dai Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo autenticato da Notaio Dott. Bernardi Fabbrani Pietro di Rimini in data 11/03/2004 Rep. 18575 trascritto a Agenzia Delle Entrate / Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 01/04/2004 al nn. R.G. 4421, R.P. 2770 a carico del Fog. 11, Mapp. 107 - 519 - 2251 - 520 - 2249 recante l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione primaria e altre prescrizioni inerenti il P.P.I.P.R..

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita con atto a rogito del Notaio Sante Bernardi Fabbrani di Rimini in data 26/07/1991 Rep. 83619 Racc. 12061 trascritto a Agenzia Delle Entrate / Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 31/07/1991 al nn. R.P. 5125 inerente l'originaria particella di terreno censita al Fog. 11, Mapp. 107.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario.**4.2.1. Iscrizioni:**

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro ***** ***** , a firma Tribunale di

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Rimini in data 21/09/2015 ai nn. 2031/2015 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 09/10/2015 ai nn. R.G. 12369 – R.P. 2255.

Importo ipoteca: 88.000,00

Importo capitale: 44.036,69

██████████, per azioni domiciliata in ██████████

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di ██████████ con sede in ██████████ contro ***** a firma Tribunale di Rimini in data 02/05/2015 ai nn. 1317/2015 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 10/03/2016 ai nn. R.G. 3056 – R.P. 554.

Importo ipoteca: 216.000,00

Importo capitale: 182.421,88

██████████ domiciliata presso Avv. Francesco Ferroni con studio in Ferrara Via Bersaglieri del Po' n. 31.

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione a favore di ██████████ con sede in ██████████ contro ***** a firma ██████████ in data 16/05/2017 ai nn. 1356/13717 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 17/05/2017 ai nn. R.G. 6340 – R.P. 1136.

Importo ipoteca: 620.272,70

Importo capitale: 310.136,35

██████████ domiciliata in ██████████

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di ██████████ contro ***** a firma di Tribunale di Rimini in data 25/08/2017 ai nn. 3286/2017 trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 20/10/2017 ai nn. R.G. 13710 – R.P. 8501.

██████████ domiciliata c/o Avv. Paolo Mancuso con studio in Rimini, Via Marecchiese n. 4 –

paolo.mancuso@ordineavvocatirimini.it

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

Nota Si rileva che l'annotazione a iscrizione – frazionamento in quota – Formalità di riferimento iscrizione n. 628/2005 rilevabile nelle ispezioni ipotecarie con riferimento ai subalterni catastali è stata cancellata totalmente con annotazione presentata il 06/08/2008 R.P. 1811 – R.G. 12643.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 5.997,36 di cui € 5.197,36 per diritti e imposte e € 800,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge) come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005 - minimo 200,00	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca giudiziale	€ 88.000,00	€ 440,00	€ 94,00	€ 534,00
Ipoteca giudiziale	€ 216.000,00	€ 1.080,00	€ 94,00	€ 1.174,00
Ipoteca giudiziale	€ 620.272,70	€ 3.101,36	€ 94,00	€ 3.195,36
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 5.197,36

Onorari	n° formalità	4	€ 200,00	€ 800,00
TOTALE GENERALE				€ 5.997,36

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 30/04/2018 è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Si rileva il diverso posizionamento dell'aiuola tra i posti auto adiacenti.

L'unità sentito il parere dell'Ufficio tecnico sono da ritenersi conformi allo stato di fatto riportato elaborato grafico allegato all'ultimo atto abilitativo depositato presso il Comune di Bellaria.

La verifica della conformità urbanistica deve intendersi eseguita limitatamente alle unità oggetto di stima precisando che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche in riferimento all'edificio di cui esse fanno parte. Si rileva che è stata depositata richiesta di abitabilità n. 126/2007 del 26/10/2007 maturata per silenzio assenso in data 10/07/2008.

4.3.2. Conformità catastale:

L'unità è da ritenersi conforme allo stato di fatto riportato nella planimetria catastale.

Si fa rilevare che in visura risulta erroneamente posto al piano S1.

4.4. Vincoli a favore della proprietà

4.4.1. Servitù:

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali alla data della perizia:

Esercizio 2016-2017 € 14,53

Esercizio 2017-2018 € 28,30

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 64,12

Esiste causa condominiale con riferimento a sentenza n. 1466/2015 Rep. 3201/2015 del 20.11.2015.

Le utenze comuni riguardano acqua ed energia elettrica per le parti comuni.

Per ogni dettaglio si rimanda alla documentazione fornita dall'Amministratore condominiale (Allegato n.5)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

- ***** Società a Responsabilità Limitata – Codice Fiscale: *****, con sede in *****.

Proprietaria dal 16/12/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita autenticato a firma di Notaio Dott. Antonio Del Gaudio di Rimini in data 16/12/2004 ai nn. Rep. 71626 - Racc. 19213 trascritto a Agenzia Delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio in data 22/12/2004 ai nn. R.G. 18901 - R.P. 11905

L'atto ha per oggetto la cessione di terreno identificato al Fog. 11 -Mapp. 107 da cui si è originato il mappale sul quale sono stati edificati i beni di cui si tratta.

6.2. Precedenti proprietari:

- ***** nata a ***** il **/**/**** proprietaria da data antecedente il ventennio al 16/12/2004.
- ***** nata a ***** il **/**/**** proprietaria da data antecedente il ventennio al 16/12/2004.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

- ***** nata a ***** il **/**/****proprietaria da data antecedente il ventennio al 16/12/2004.
 ***** nata a ***** il **/**/****proprietaria da data antecedente il ventennio al 16/12/2004.

7. PRATICHE EDILIZIE

L'immobile è stato costruito in attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa Privata-Subcomparto "Re 4-12".

L'edificazione dell'intero complesso è regolamentata da convenzione edilizia a favore del Comune di Bellaria Igea Marina stipulata dai Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo autenticato da Notaio Dott. Bernardi Fabbrani Pietro di Rimini in data 11/03/2004 Rep. 18575 trascritto a Agenzia Delle Entrate / Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 01/04/2004 al nn. R.G. 4421, R.P. 2770 a carico del Fog. 11, Mapp. 107 - 519 -2251 - 520 - 2249 recante l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione primaria e altre prescrizioni inerenti il P.P.I.PR..

- ✓ Permesso di Costruire n. 274/2004 in ditta ***** e altri inerente a opere di urbanizzazione.
 - ✓ Voltura n. 509/2004 al P.C. 274/2004 da ***** e altri a ***** inerente a opere di urbanizzazione.
 - ✓ Permesso di Costruire n. 509/2007 in ditta ***** inerente a opere di urbanizzazione.
 - ✓ Permesso di Costruire n. 283/2004 del 30/10/2004 in ditta ***** e altri inerente la realizzazione di fabbricato denominato blocco "D".
 - ✓ Voltura n. 510/2004 del 03/01/2005 al P.C. 283/2004 da ***** e altri a *****
 - ✓ D.I.A. in variante n. 65/2007 del 14/02/2007 in ditta *****
 - ✓ Abitabilità n. 126/2007 del 26/10/2007 maturata per silenzio assenso il 10.07.2008.
- Allegato n. 4 - Documentazione Urbanistica ed Edilizia - Rilievo dello stato di fatto

A – Posto Auto scoperto – Lotto 008

Posto auto scoperto sito in Bellaria Igea Marina (RN) Via Marco Polo n. 22 in ragione di piena proprietà per la quota di 1000/1000.

Il fabbricato nel suo complesso è stato costruito negli anni 2004/2007 e fa parte di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

Attestazione di Certificazione Energetica

Unità immobiliare non soggetta a Attestazione di Prestazione Energetica – APE.

Destinazione urbanistica:

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 85/2017 del 25/10/2017, l'immobile ricade nella tavola 1D AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI, zona AUC.M1 – Ambiti misti della fascia urbana di Bellaria Igea Marina Capo 2.B Art. 2.13 delle Norme di Attuazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto scoperto	Sup. reale lorda	13,88	0,25	3,47
Totale mq.				3,47

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
 Custode: Notaio Giannantonio Pennino
 Perito: Geom. Stefano Zaghini

Esterni: I posti auto sono delimitati da cordoli in cls. Fondo in ghiaio come tutta l'area recintata ad esclusione delle aiuole ricavate tra i posti auto dove è presente una pianta.

Accessi: Cancelli carrabili automatizzati.

Impianti:

Elettrico: Presente per illuminazione notturna dell'area.

Non è stata reperita dichiarazione di conformità per impianto elettrico.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

Posto auto scoperto censito al N.C.E.U. Comune di Bellaria – Igea Marina (RN) Foglio 11, mappale 2366, subalterno 40				
Piano Terra				
Locale	Sup. netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Posto auto scoperto	13,18	//	NOSE	Sufficiente/Buone
TOTALE	13,18			

Allegato n. 1 – Documentazione fotografica

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, previa verifica del mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate, nonché in base alle conoscenze proprie dello stimatore.

L'ultimo rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al 2° Semestre 2017 riporta per gli immobili ubicati in zona D1 – Periferica / Zona a mare della statale Adriatica e Stadio/CENTRO E LUNGOMARE valori compresi tra euro 1.650,00 ed euro 2.400,00 a metro quadrato per la tipologia economica e valori compresi tra euro 1.900,00 e euro 2.400,00 per la tipologia civile. Una verifica dei dati riportati sul Borsino Immobiliare (Giugno 2018) cita valori per la "Zona Lungomare e Zona vicinanze Ferrovia" compresi tra euro 1.314,00 ed euro 1.933,00 a metro quadrato per abitazioni di tipo economico e valori compresi tra euro 1.546,00 e euro 2.164,00 per le abitazioni civili.

Per la valutazione dell'unità si è tenuto conto delle limitate possibilità di utilizzo cui è destinato, dello stato di conservazione, della sua superficie e di ogni altro elemento tipologico necessario evidenziando comunque una scarsa appetibilità commerciale. Per quanto sopra si è considerato di indicare un valore a mq. di euro 1.850,00.

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dati 2° semestre 2017, Borsino Immobiliare, Agenzie Immobiliari della zona.

8.3. Valutazione corpi

A. Posto Auto scoperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Posto auto scoperto	3,47	1.850,00	€ 6.419,50
	3,47		€ 6.419,50

- Valore corpo: € 6.419,50
- Valore accessori: € 0,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

- Valore complessivo intero: € 6.419,50

- Valore complessivo diritto e quota: € 6.419,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Posto auto scoperto	13,88	€ 6.419,50	€ 6.419,50
			€ 6.419,50	€ 6.419,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione Urbanistica e/o catastale	€ 0,00
VALORE NETTO	€ 6.419,50
Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti	€ 641,95

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€ 5.800,00
--	------------

Relazione lotto 008 creata in data 12/07/2018

Codice documento: 0251/2017-008

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

**Beni in Bellaria Igea Marina (RN) Via Marco Polo n. 22
Lotto 009**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Posto auto scoperto sito in Bellaria Igea Marina (RN) Via Marco Polo n. 22 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000

L'unità è stata realizzata all'interno del lotto ove si è costruito un condominio che si eleva su quattro piani fuori terra oltre a sottotetto non fruibile e piano interrato. Il bene oggetto di stima è posto al piano terra e risulta delimitato sui lati tramite cordolo in cls posto a raso con il terreno.

L'accesso avviene tramite passo carrabile indipendente realizzato a lato del fabbricato con accesso diretto su via Marco Polo.

Il posto auto è stato realizzato nel 2004/2007.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 13.46

Identificato in catasto Fabbricati NCEU al:

- Foglio 11, mappale 2366, subalterno 42, z.c. 1, Categoria C/6, Classe 1 consistenza 13 m², superficie catastale 13 m²., posto al piano S1 - rendita: 41,63 euro.

Via Marco Polo 22- Bellaria Igea Marina

In ditta: ***** Società a Responsabilità Limitata.

Coerenze: Sub. 41, Sub. 45 (bene comune), salvo altri.

Identificato in catasto Terreni NCT al:

- Foglio 11, Mapp. 2366 qualità Classe Ente Urbano, superficie catastale 1069 mq..

Coerenze: Mapp. 2365, 76, 75, Via Marco Polo, salvo altri.

Allegato n. 1 - Documentazione Fotografica

Allegato n. 2 - Documentazione Catastale

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 C.p.C. risulta completa e comunque integrata con i seguenti documenti:

- Visura aggiornate N.C.E.U.
- Planimetria catastali
- Dimostrazione grafica dei subalterni
- Elenco subalterni assegnati
- Visura storica N.C.T.
- Estratto di mappa
- Planimetria allegate agli ultimi titoli abilitativi
- Planimetria dello stato di fatto

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Così si riassume lo stato patrimoniale:

- ***** è società a responsabilità limitata con sede legale in *****.
***** n. **, Codice fiscale e Partita IVA: *****.
- Per tutte le informazioni si rimanda alla visura integrata storica C.C.I.A.A. della Romagna - Forlì-Cesena e Rimini

Tutta la documentazione viene **allegata al n. 5.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

<i>Caratteristiche della zona</i>	Zona residenziale di recente espansione in località Igea Marina, nelle vicinanze del parco "Del Gelso" ampio polmone verde della località. Si segnala il litorale a circa un chilometro. La zona è a traffico locale con buone possibilità di parcheggio nelle vicinanze.
<i>Servizi della zona</i>	Via Marco Polo è situata a monte della ferrovia (linea Rimini - Ravenna) e a mare della Via Ravenna strada viaria di comunicazione delle diverse località costiere. La zona è dotata di servizi nelle vicinanze (scuole primarie e secondarie di primo grado, spazi verdi, strutture sportive, strutture commerciali). La zona è inoltre provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
<i>Caratteristiche delle zone limitrofe</i>	Tipicamente residenziali, a circa un chilometro dagli stabilimenti balneari e a 500 metri circa dalla fascia turistico ricettiva.
<i>Collegamenti pubblici</i>	Fermata di Autobus di linea a 100 metri e stazione ferroviaria a due chilometri circa.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Non risultano contratti di locazione e/o comodato in riferimento ai beni alla data del 27.10.2017 - Allegato n. 5 - Documentazione Agenzia delle Entrate

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente****4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna

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

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione edilizia a favore del Comune di Bellaria Igea Marina stipulata dai Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo autenticato da Notaio Dott. Bernardi Fabbrani Pietro di Rimini in data 11/03/2004 Rep. 18575 trascritto a Agenzia Delle Entrate / Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 01/04/2004 al nn. R.G. 4421, R.P. 2770 a carico del Fog. 11, Mapp. 107 - 519 - 2251 - 520 - 2249 recante l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione primaria e altre prescrizioni inerenti il P.P.I.P.R..

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita con atto a rogito del Notaio Sante Bernardi Fabbrani di Rimini in data 26/07/1991 Rep. 83619 Racc. 12061 trascritto a Agenzia Delle Entrate / Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 31/07/1991 al nn. R.P. 5125 inerente l'originaria particella di terreno censita al Fog. 11, Mapp. 107.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario.**4.2.1. Iscrizioni:**

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro ***** , a firma Tribunale di Rimini

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

in data 21/09/2015 ai nn. 2031/2015 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 09/10/2015 ai nn. R.G. 12369 – R.P. 2255.

Importo ipoteca: 88.000,00

Importo capitale: 44.036,69

██████████ domiciliata in ██████████

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di ██████████ con sede in ██████████ contro ***** ***** , a firma Tribunale di Rimini in data 02/05/2015 ai nn. 1317/2015 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 10/03/2016 ai nn. R.G. 3056 – R.P. 554.

Importo ipoteca: 216.000,00

Importo capitale: 182.421,88

██████████ domiciliata presso Avv. Francesco Ferroni con studio in Ferrara Via Bersaglieri del Po' n. 31.

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione a favore di ██████████ con sede in ██████████ contro ***** ***** , a firma ██████████ in data 16/05/2017 ai nn. 1356/13717 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 17/05/2017 ai nn. R.G. 6340 – R.P. 1136.

Importo ipoteca: 620.272,70

Importo capitale: 310.136,35

██████████ domiciliata in ██████████

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di ██████████ contro ***** ***** a firma di Tribunale di Rimini in data 25/08/2017 ai nn. 3286/2017 trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 20/10/2017 ai nn. R.G. 13710 – R.P. 8501.

██████████ domiciliata c/o Avv. Paolo Mancuso con studio in Rimini, Via Marecchiese n. 4 –

paolo.mancuso@ordineavvocatirimini.it

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

Nota Si rileva che l'annotazione a iscrizione – frazionamento in quota – Formalità di riferimento iscrizione n. 628/2005 rilevabile nelle ispezioni ipotecarie con riferimento ai subalterni catastali è stata cancellata totalmente con annotazione presentata il 06/08/2008 R.P. 1811 – R.G. 12643.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 5.997,36 di cui € 5.197,36 per diritti e imposte e € 800,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge) come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005 - minimo 200,00	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca giudiziale	€ 88.000,00	€ 440,00	€ 94,00	€ 534,00
Ipoteca giudiziale	€ 216.000,00	€ 1.080,00	€ 94,00	€ 1.174,00
Ipoteca giudiziale	€ 620.272,70	€ 3.101,36	€ 94,00	€ 3.195,36
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 5.197,36

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

L'unità è da ritenersi conforme allo stato di fatto riportato nella planimetria allegata all'ultimo atto abilitativo depositato presso il Comune di Bellaria.

L'unità è da ritenersi conforme allo stato di fatto riportato nella planimetria catastale.

4.4. Vincoli a favore della proprietà

Nessuna

Spese condominiali alla data della perizia:

€ 14.53

€ 28,30

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

€ 64,12

Esiste causa condominiale con riferimento a sentenza n. 1466/2015 Rep. 3201/2015 del 20.11.2015.

Le utenze comuni riguardano acqua ed energia elettrica per le parti comuni.

Per ogni dettaglio si rimanda alla documentazione fornita dall'Amministratore condominiale (Allegato n.5)

6.1. Attuali proprietari:

- ***** Società a Responsabilità Limitata – Codice Fiscale: ***** , con sede in ***** , proprietaria dal 16/12/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita autenticato a firma di Notaio Dott. Antonio Del Gaudio di Rimini in data 16/12/2004 ai nn. Rep. 71626 - Racc. 19213 trascritto a Agenzia Delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio in data 22/12/2004 ai nn. R.G. 18901 - R.P. 11905. L'atto ha per oggetto la cessione di terreno identificato al Fog. 11 -Mapp. 107 da cui si è originato il mappale sul quale sono stati edificati i beni di cui si tratta.

- ***** nata a ***** il **/**/***** proprietaria da data antecedente il ventennio al 16/12/2004.
- ***** nata a ***** il **/**/***** proprietaria da data antecedente il ventennio al 16/12/2004.
- ***** nata a ***** il **/**/***** proprietaria da data antecedente il ventennio al 16/12/2004.
- ***** nata a ***** il **/**/***** proprietaria da data antecedente il ventennio al 16/12/2004.

7. PRATICHE EDILIZIE

L'immobile è stato costruito in attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa Privata-Subcomparto "Re 4-12".

L'edificazione dell'intero complesso è regolamentata da convenzione edilizia a favore del Comune di Bellaria Igea Marina stipulata dai Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo autenticato da Notaio Dott. Bernardi Fabbrani Pietro di Rimini in data 11/03/2004 Rep. 18575 trascritto a Agenzia Delle Entrate / Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 01/04/2004 al nn. R.G. 4421, R.P. 2770 a carico del Fog. 11, Mapp. 107 - 519 -2251 - 520 - 2249 recante l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione primaria e altre prescrizioni inerenti il P.P.I.PR..

- ✓ Permesso di Costruire n. 274/2004 in ditta ***** e altri inerente a opere di urbanizzazione.
 - ✓ Voltura n. 509/2004 al P.C. 274/2004 da ***** e altri a ***** inerente a opere di urbanizzazione.
 - ✓ Permesso di Costruire n. 509/2007 in ditta ***** inerente a opere di urbanizzazione.
 - ✓ Permesso di Costruire n. 283/2004 del 30/10/2004 in ditta ***** e altri inerente la realizzazione di fabbricato denominato blocco "D".
 - ✓ Voltura n. 511/2004 del 03/01/2005 al P.C. 283/2004 da ***** e altri a *****.
 - ✓ D.I.A. in variante n. 65/2007 del 14/02/2007 in ditta *****.
 - ✓ Abitabilità n. 126/2007 del 26/10/2007 maturata per silenzio assenso il 10.07.2008.
- Allegato n. 4 - Documentazione Urbanistica ed Edilizia - Rilievo dello stato di fatto**

A - Posto Auto scoperto - Lotto 009

Posto auto scoperto sito in Bellaria Igea Marina (RN) Via Marco Polo n. 22 in ragione di piena proprietà per la quota di 1000/1000.

Il fabbricato nel suo complesso è stato costruito negli anni 2004/2007 e fa parte di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

Attestazione di Certificazione Energetica

Unità immobiliare non soggetta a Attestazione di Prestazione Energetica - APE.

Destinazione urbanistica:

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 85/2017 del 25/10/2017, l'immobile ricade nella tavola 1D AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI, zona AUC.M1 - Ambiti misti della fascia urbana di Bellaria Igea Marina Capo 2.B Art. 2.13 delle Norme di Attuazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto scoperto	Sup. reale lorda	13,46	0,25	3,37
Totale mq.				3,37

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

- Esterni:** I posti auto sono delimitati da cordoli in cls. Fondo in ghiaio come tutta l'area recintata ad esclusione delle aiuole ricavate tra i posti auto dove è presente una pianta.
- Accessi:** Cancelli carrabili automatizzati.
- Impianti:**
- Elettrico:** Presente per illuminazione notturna dell'area.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Non è stata reperita dichiarazione di conformità per impianto elettrico.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

Posto auto scoperto censito al N.C.E.U. Comune di Bellaria – Igea Marina (RN) Foglio 11, mappale 2366, subalterno 42				
Piano Terra				
Locale	Sup. netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Posto auto scoperto	12,50	//	NOSE	Sufficiente/Buone
TOTALE	12,50			

Allegato n. 1 – Documentazione fotografica

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, previa verifica del mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate, nonché in base alle conoscenze proprie dello stimatore.

L'ultimo rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al 2° Semestre 2017 riporta per gli immobili ubicati in zona D1 – Periferica / Zona a mare della statale Adriatica e Stadio/CENTRO E LUNGOMARE valori compresi tra euro 1.650,00 ed euro 2.400,00 a metro quadrato per la tipologia economica e valori compresi tra euro 1.900,00 e euro 2.400,00 per la tipologia civile. Una verifica dei dati riportati sul Borsino Immobiliare (Giugno 2018) cita valori per la "Zona Lungomare e Zona vicinanze Ferrovia" compresi tra euro 1.314,00 ed euro 1.933,00 a metro quadrato per abitazioni di tipo economico e valori compresi tra euro 1.546,00 e euro 2.164,00 per le abitazioni civili.

Per la valutazione dell'unità si è tenuto conto delle limitate possibilità di utilizzo cui è destinato, dello stato di conservazione, della sua superficie e di ogni altro elemento tipologico necessario evidenziando comunque una scarsa appetibilità commerciale.

Per quanto sopra si è considerato di indicare un valore a mq. di euro 1.850,00.

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dati 2° semestre 2017, Borsino Immobiliare, Agenzie Immobiliari della zona.

8.3. Valutazione corpi

A. Posto Auto scoperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Posto auto scoperto	3,37	1.850,00	€ 6.234,50
	3,37		€ 6.234,50

- Valore corpo:

€ 6.234,50

- Valore accessori:

€ 0,00

- Valore complessivo intero:

€ 6.234,50

- Valore complessivo diritto e quota:

€ 6.234,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda escluso corti	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Posto auto scoperto	13,46	€ 6.234,50	€ 6.234,50
			€ 6.234,50	€ 6.234,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione Urbanistica e/o catastale	€ 0,00
VALORE NETTO	€ 6.234,50
Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti	€ 623,45

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€ 5.600,00
--	------------

Relazione lotto 009 creata in data 12/07/2018

Codice documento: 0251/2017-009

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

00/04
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

<i>Caratteristiche della zona</i>	Zona residenziale di recente espansione in località Igea Marina, nelle vicinanze del parco "Del Gelso" ampio polmone verde della località. Si segnala il litorale a circa un chilometro. La zona è a traffico locale con buone possibilità di parcheggio nelle vicinanze.
<i>Servizi della zona</i>	Via Marco Polo è situata a monte della ferrovia (linea Rimini – Ravenna) e a mare della Via Ravenna strada viaria di comunicazione delle diverse località costiere. La zona è dotata di servizi nelle vicinanze (scuole primarie e secondarie di primo grado, spazi verdi, strutture sportive, strutture commerciali). La zona è inoltre provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
<i>Caratteristiche delle zone limitrofe</i>	Tipicamente residenziali, a circa un chilometro dagli stabilimenti balneari e a 500 metri circa dalla fascia turistico ricettiva.
<i>Collegamenti pubblici</i>	Fermata di Autobus di linea a 100 metri e stazione ferroviaria a due chilometri circa.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Non risultano contratti di locazione e/o comodato in riferimento ai beni alla data del 27.10.2017 - Allegato n. 5 - Documentazione Agenzia delle Entrate

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna

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

Nessuna

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario.**4.2.1 Iscrizioni:**

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [redacted] con sede in [redacted] contro ***** *****, a firma Tribunale di Rimini in data 21/09/2015 ai nn. 2031/2015 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 09/10/2015 ai nn. R.G. 12369 – R.P. 2255.
Importo ipoteca: 88.000,00
Importo capitale: 44.036,69

[redacted] domiciliata in [redacted]

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [redacted] con sede in [redacted] contro ***** *****, a firma Tribunale di Rimini in data 02/05/2015 ai nn. 1317/2015 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 10/03/2016 ai nn. R.G. 3056 – R.P. 554.
Importo ipoteca: 216.000,00

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Importo capitale: 182.421,88

██████████ domiciliata presso Avv. Francesco Ferroni
con studio in Ferrara Via Bersaglieri del Po' n. 31.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di ██████████
██████████ contro ***** a firma di Tribunale di Rimini in data
25/08/2017 ai nn. 3286/2017 trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio
di Rimini in data 20/10/2017 ai nn. R.G. 13710 – R.P. 8501.

██████████ domiciliata c/o Avv. Paolo
Mancuso con studio in Rimini, Via Marecchiese n. 4 –

paolo.mancuso@ordineavvocatirimini.it

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.602,00 di cui € 2.002,00 per diritti e imposte e € 600,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge) come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005 - minimo 200,00	diritto fisso	costo totale
Ipoteca giudiziale	€ 88.000,00	€ 440,00	€ 94,00	€ 534,00
Ipoteca giudiziale	€ 216.000,00	€ 1.080,00	€ 94,00	€ 1.174,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 2.002,00
Onorari	n° formalità	3	€ 200,00	€ 600,00
TOTALE GENERALE				€ 2.602,00

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 30/04/2018 è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Trattasi di frustolo di terreno privo di manufatti.

4.3.2. Conformità catastale:

Verificati i confini catastali coincidono allo stato di fatto.

4.4. Vincoli a favore della proprietà

4.4.1 Servitù:

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Trattandosi di terreno non vengono quantificate spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

- ***** Società a Responsabilità Limitata – Codice Fiscale: ***** con sede in Bellaria Igea Marina, Proprietaria dal 16/12/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita autenticato a firma di Notaio Dott. Antonio Del Gaudio di Rimini in data 16/12/2004 ai nn. Rep. 71626 - Racc. 19213 trascritto a Agenzia Delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio in data 22/12/2004 ai nn. R.G. 18901 - R.P. 11905

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

L'atto ha per oggetto la cessione di terreno identificato al Fog. 11 -Mapp. 107 da cui si è originato il mappale sul quale sono stati edificati i beni di cui si tratta.

6.2. Precedenti proprietari:

- [REDACTED] dal 10/04/2003 al 12/12/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dott. Pietro Bernardi Fabbrani trascritto a Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini Territorio in data 29/04/2003 ai nn. R.G. 5846 – R.P. 3976.
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] da data antecedente al ventennio al 10.04.2003.

7. PRATICHE EDILIZIE

Non risultano pratiche edilizie in relazione a terreno non edificato.

Allegato n. 4 - Rilievo dello stato di fatto e Certificato di Destinazione Urbanistica

A – Terreno – Lotto 10

Terreno edificabile sito in Bellaria Igea Marina (RN) Via Marco Polo in ragione di piena proprietà per la quota di 1000/1000.

Attestazione di Certificazione Energetica

Destinazione urbanistica:

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 85/2017 del 25/10/2017, il terreno ricade nella tavola 1D AMBITI URBANI CONSOLIDATI, zona AUC.M1 – Ambiti misti della fascia urbana di Bellaria Igea Marina Capo 2.B Art. 2.13 delle Norme di Attuazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. Catastale	25,00	1,00	25,00
	Sup. Catastale			25,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, previa verifica del mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate, nonché in base alle conoscenze proprie dello stimatore.

E' doveroso sottolineare che nonostante la destinazione urbanistica edificabile in considerazione della sua estensione e della sua conformazione non si ritiene corretto attribuire un valore in base ai valori espressi dal mercato per aree aventi stessa destinazione.

Appare anche difficoltoso destinare ad un qualsivoglia utilizzo il bene di cui si tratta e pertanto si ritiene di esprimere un valore, stante le considerazioni esposte, di euro 100,00 a mq..

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno	25,00	100,00	€ 2.500,00
	25,00		€ 2.500,00

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

- Valore corpo:	€ 2.500,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 2.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 2.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno	25,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00
			€ 2.500,00	€ 2.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione Urbanistica e/o catastale	€ 0,00
VALORE NETTO	€ 2.500,00
Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti	€ 250,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€ 2.250,00
--	------------

Relazione lotto 010 creata in data 12/07/2018

Codice documento: 0251/2017-009

La presente relazione si compone di 84 pagine, oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione ipotecaria
- 4) Documentazione Urbanistica ed Edilizia - Rilievo dello stato di fatto
- 5) Documenti vari
- 6) Attestazioni di prestazione energetica

Con Osservanza.

Il Tecnico

Stefano Geom. Zaghini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini