

Esecuzione Forzata N.000097/2023  
Buonconsiglio 3 S.R.L. contro  
XXXXX



**TRIBUNALE DI RIMINI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**Esecuzione Forzata**  
**BUONCONSIGLIO 3 S.R.L.**



contro

**XXXXX**



N. Gen. Rep. **000097/2023**

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



**ELABORATO PERITALE**



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

*con studio in Rimini (Rimini) via Buozi n° 4*  
*telefono: 0541/735557*  
*cellulare: 3495366115*

*email: geom.andreastortoni@gmail.com*  
*pec: andrea.stortoni@geopec.it*

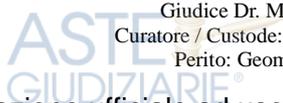


Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

Relazione lotto unico creata in data 20/05/2024



Giudice Dr. Maria Carla CORVETTA  
Curatore / Custode: Avv. Massimo BATTISTINI  
Perito: Geom. Andrea STORTONI



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Beni nel Comune di Riccione, Viale Veneto n. 32**  
**Lotto Unico**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A** Proprietà per la quota di 1/1 di magazzini / locale di deposito, sito nel Comune di Riccione, Viale Veneto n. 32.

Unità immobiliare che si sviluppa al piano interrato, accessibile mediante vano scala (b.c.n.c. Sub. 13) al piano terra. Composto da locale di deposito. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **18,15**;

Identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 8 Particella 425 Sub. 6 Zona Censuaria 3, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 34 mq, Superficie Catastale 34 mq. Rendita € 103,95;

**B** Proprietà per la quota di 1/1 di magazzini / locale di deposito, sito nel Comune di Riccione, Viale Veneto n. 32.

Unità immobiliare che si sviluppa al piano interrato, accessibile mediante vano scala (b.c.n.c. Sub. 13) al piano terra Composto da locale di deposito. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **7,97**;

Identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 8 Particella 425 Sub. 7 Zona Censuaria 3, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale 17 mq. Rendita € 42,80;

**C** Proprietà per la quota di 1/1 di negozio adibito ad uso ristorante, sito nel Comune di Riccione, Viale Veneto n. 32.

Unità immobiliare che si sviluppa al piano terra composto da ampia corte esclusiva, tettoia Ingresso al ristorante con zona cucina, servizi, dispensa anti e w.c. e ampia veranda. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **293,21**;

Identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 8 Particella 425 Zona Censuaria 3 Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 281 mq, Superficie Catastale 377 mq. Rendita € 5.758,54;

**D** Bene Comune Non Censibile (b.c.n.c.), sito nel Comune di Riccione, Viale Veneto n. 32

B.c.n.c. che si sviluppa al piano interrato, terra e primo, si compone da diversi ambienti, più precisamente come riportato nel Q.D. Anno 1995, da scala, ascensore, vano scala, locali e centrale termica.

Identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 8 Particella 425 Sub. 13, Piano S1- T -1.

**E** Bene Comune Non Censibile (b.c.n.c.), sito nel Comune di Riccione, Viale Veneto n. 32

B.c.n.c. che si sviluppa al piano interrato e terra, si compone da rampa di accesso al piano interrato, corsello coperto, solaio di copertura e vano contatori. B.c.n.c. comune ai Subalterni 19 e 20.

Identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 8 Particella 425 Sub. 21, Piano S1- T.



**Confini:**

- Lato Nord confina con le Particelle 503 e 512;
- Lato Sud confina con le Particelle 214, 503 e 537;
- Lato Ovest confina con le Particelle 463 e 5274;
- Lato Ovest confina con la Particella 503;

**REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 da parte di XXXXX, Cod. Fisc. XXXXX.

*( ora decedutXXXXX, ma intestato, si precisa che non vi è stata fatta la voltura corretta presso l'Agencia del Territorio ).*



**2 DESCRIZIONE SOMMARIA:**



Caratteristiche zona:

Zona centrale del Comune di Riccione, prospiciente alla Statale 16 l'immobile si trova a pochi chilometri dalla zona costiera. Nella zona è presente lo Stato Natatorio di Riccione, lo Stadio di Baseball e il Pattinodromo.



Urbanizzazione della zona:

La zona è provvista delle opere d'urbanizzazione primarie e secondarie.

Caratteristiche zone limitrofe:

Inoltre si trova a pochi chilometri dall'Ospedale "Ceccarini" di Riccione



Servizi della zona:

A meno di un chilometro è presente la scuola primaria l'Asilo Nido Rodari, il Centro Estetico e Abbronzatura Beauty Secret e la Piadineria da Panzadura.



Collegamenti pubblici:

Autobus Linea 11- Strada Statale SS16 - Treno



### 3 STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto il 21/05/2024 l'immobile risulta essere occupato dal Sig. XXXXX, Cod. Fisc. XXXXX, conduttore dell'immobile sito in Viale Veneto n. 32 tramite contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 08/01/2019 con la società "XXXXX." con sede legale a XXXXX, Cod. Fisc. e Partita IVA XXXXX nella persona del Legale Rappresentante e Socio Accomandatario, XXXXX,

Il contratto ha le seguenti caratteristiche:

-Durata anni 6 con decorrenza dal 08/01/2019 e scadenza il 08/01/2025 tacitamente Rinnovabile di anni 6 ( a rinnovo)

Segue la nota ( vedi allegato ) dell'Agenzia dell'Entrate:

Contratto di Locazione registrato in data 27/02/2019 presso Ufficio di Rimini, Serie 3T n. 1624, data fine contratto di locazione 07/01/2025;

-Canone (relativo al solo immobile): annui € 18.000,00 con rate semestrali posticipate entro il giorno 30/06 e 31/12 di ogni anno

**Opponibile alla procedura** in quanto sottoscritto in data anteriore al pignoramento.

Copia del contratto allegato al presente documento.

Contratto d'Affitto di Ramo d'Azienda:

XXXXX in qualità di socio accomandatario della Società XXXXX con sede XXXX

Cod. Fisc. e P.IVA XXXXX e numero di iscrizione al Registro delle Impese

di Romagna – Forlì-Cesena e Rimini XXXXX di seguito denominata concedente o affittante;

XXXXX, in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società "XXXXX"

con sede XXXXX Cod. Fisc. e P.IVA XXXXX e numero di iscrizione al Registro delle Impese di Romagna – Forlì-Cesena e Rimini XXXXX di seguito denominata conduttore o affittuaria.

Il contratto ha le seguenti caratteristiche:

-Durata anni 1 con decorrenza dal 06/03/2023 e scadenza il 19/01/2024 tacitamente

Rinnovabile di anni 1 ( a rinnovo)

Segue la nota ( vedi allegato ) dell'Agenzia dell'Entrate:

Contratto di Locazione registrato in data 10/03/2023 presso Ufficio di Bologna, Serie 1T n. 10611,

-Canone (relativo al solo immobile): annui € 27.500,00, con 10 rate mensili di € 2.750,00 oltre IVA di legge entro il giorno 5 di ogni mese.

In caso di rinnovo tacito il canone di locazione annuo viene già determinato in € 30.000,00 diviso in 12 rate mensili di € 2.500,00 oltre IVA cadauna

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**  
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**  
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**  
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**  
4.1.5. **Nessuna**

##### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

###### 4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA MALATESTIANA-CREDITO COOPERTIVO-SOCIETA' COOPERATIVA** con sede a Rimini (RN), Cod. Fisc. 03310710409 ed a carico di XXXXX natX XXXXX il XXXXX, Cod. Fisc. XXXXX a firma del Notaio Ortolani Luigi con sede in Riccione (RN) in data 22/12/2006, trascritto agli atti il 23/12/2006 con rep. 93400/13037, registro generale n. 24511, registro particolare n. 5601.  
Importo Capitale € 390.000,00  
Importo Totale € 780.000,00

###### 4.2.2. Pignoramenti:

**TRASCRIZIONE** derivante da verbale di pignoramento a favore di **BUONCONSIGLIO 3 S.R.L.** con sede a Milano (MI), Cod. Fisc. 11386170960 ed a carico di XXXXX natX XXXX il XXXXX, Cod. Fisc. XXXXX e XXXXX natX XXXXX, Cod. Fisc. XXXXXX in data 20/06/2023, trascritto agli atti il 17/07/2023 con rep. 1838, registro generale n. 11383, registro particolare n. 7994.

###### 4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 729,00 di cui € 329,00 per diritti e imposte e € 400,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,50%	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 780.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
Totale				€ 329,00
Onorari	N° formalità	2 x €200,00		€ 400,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 729,00</b>

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle sue indicate formalità.  
L'elenco sintetico delle formalità è aggiornato al 09/05/2024.

###### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

###### Sub. 18

Esternamente al ristorante è presente una tettoia di ampie dimensioni, in struttura lignea e ancorata al suolo, munita di tendaggio impermeabile, tale struttura è sprovvista di relative autorizzazioni, per tanto si consiglia il suo smontaggio. Si precisa, che lo stesso ristorante è provvisto di ampia veranda di circa 75 mq. non regolare, in quanto mediante ricerca in Comune si è verificato che non sono presenti progetti che autorizzano detta struttura. Nel Concessione Edilizia n. 60 del 1988 e successive varianti, di fatto non era presente niente, mentre nella Concessione Edilizia n. 103/1998 e successive varianti è presente una tettoia, ma tali progetti non riguardano il Sub. 18, per giunta viene indicato solo come stato di fatto e/o non oggetto di intervento, di conseguenza questo "ampliamento" risulta non regolare. Si consiglia di smontare/demolire/ripristinare di riportarlo allo stato di fatto originario. E' stato ricavato un piccolo vano sottoscala, di fronte alla cucina, che attualmente viene utilizzato come guardaroba, si consiglia di chiedere la porta e ripristinare la situazione originale. Nella Concessione Edilizia n. 60/1988 e nelle varianti non è presente nessuna struttura metallica e/o di altro materiale che funge da pre-ingresso, mentre nei progetti successivi tale struttura è segnalata, ma di fatto, durante il rilievo non era presente. Internamente è stato realizzato un piccolo vano, ove vengono contenute le bottiglie, non regolare. Si consiglia di valutare una presentazione di pratica in sanatoria, per regolarizzare delle varie difformità anche sulla base che le misure interne rilevante non rientrano totalmente nelle tolleranze vigenti. Da verificare con attenzione le varie autorizzazioni sanitarie, la licenze per la somministrazione per alimenti e bevande.

Pratica in Sanatoria ( compresi oneri ) : 7.500,00

Aggiornamento Abitabilità/Agibilità: € 3.000,00

Smontaggio Tettoia Esterna: € 2.500,00

Demolizione/Smontaggio/Ripristino veranda: € 20.000,00

Chiusura porta sottoscala e ripristino stato di fatto: € 350,00

Oneri Totali: € 33.350,00

###### Sub. 6 e Sub. 7

Le quote e misure nel progetto non sono rappresentate quindi difficile verificare se tutte le misure rientrano nelle tolleranze delle normative vigenti. Si consiglia di verificare il tutto mediante rilievo preciso.

*Si precisa di incaricare un tecnico di fiducia per la eventuale valutazione di pratica in sanatoria e di quantificare correttamente oneri, costi e spese dopo essersi confrontato previo appuntamento con i tecnici comunali. Si consiglia anche di verificare con l'Ufficio Usl preposto la tipologia e l'estensione della licenza per la somministrazione di bevande alimenti e alcolici. (costi e spese da valutare al momento dell'incarico con relativo preventivo)*

##### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Oneri per Variazione ( compresi diritti catastali ): € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

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

**6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

Piena proprietà per la quota di 1/3 da parte di XXXXX, Cod. Fisc. XXXXX e 2/3 da parte di XXXXX Cod. Fisc. XXXXXX;

**6.2 Precedenti proprietari:**

XXXXX e XXXXX ottennero l'intera proprietà da parte di XXXXX, Cod. Fisc. XXXXX (relativamente per la quota di 1/3) per successione causa di morte aperta in data 11/02/2019 (non risulta presente una dichiarazione di successione trascritta a Rimini). XXXXX accettava tacitamente l'eredità devoluta in suo favore (quindi la quota di 1/3) in forza di atto giudiziario in data 06/02/2023, Rep. n. 1891, trascritto a Rimini in data 09/03/2023 ai numeri 3560/2471;

XXXX , XXXXX e XXXXX ottennero l'intera proprietà da parte di XXXX, Cod. Fisc. XXXXX (relativamente per la quota di 1/3 ciascuno) tramite atto per causa di morte – certificato di denuncia di successione in data 06/02/2023, Rep. n. 1891, trascritto a Rimini in data 09/03/2023 ai numeri 3559/2470 (successione registrata a Rimini il 11/07/2023 al n.66 vol.9990/23 e trascritto a Rimini il 17/07/2023 ai numeri 11324/7939);

XXXXX risulta essere proprietaria ultraventennale.

## 7 PRATICHE EDILIZIE

### **P.E. n. 60/1988 prot. n. 7041 del 14/05/1988**

Progetto per la nuova costruzione di un fabbricato per “attrezzature complementari”, comprendente piano cantinato di vani 6 ad uso cantina, locali di deposito e vani tecnici, piano terra di vani 6 ad uso sala pizzeria, bar, sala giochi, sala biliardi, etc. e 6 servizi igienici, piano 1° vani 3 ad uso civile abitazioni più 2 servizi igienici e 7 vani ad uso uffici e sale più 3 servizi. L'edificio è dotato di parte dei servizi igienici e ascensore apposito per portatori di handicap. Richiedente XXXXX.

### **P.E. n. 60/1988 prot. n. 15885 del 23/09/1989 ( variante )**

Progetto per lo spostamento ubicazione di cabina Enel all'interno del lotto; ampliamento di superficie commerciale al piano terra, cambio di destinazione del deposito attrezzi; modifiche varie alle pareti divisorie dei piani interrato. Richiedente XXXXX

### **P.E. n. 74/1991 prot. n. 19541 del 23/09/1989 ( variante essenziale )**

Progetto per ampliamento della consistenza di un vano accessorio e 3 vani tecnici con relativa rampa d'accesso al piano sotto strada più 7 vani e 7 accessori con porticato perimetrale al piano terra, oltre a 16 vani e 17 accessori al piano primo, nonché 2 vani tecnici al piano secondo (copertura) e vano scale e ascensore dal piano sotto strada al piano secondo (copertura) da eseguire al fabbricato di carattere complementare con negozi ed uffici (U8, U16, U1 annesso all'U11 esistente). Richiedente XXXXX.

### **P.E. n. 103/1998 prot. n. 24324 del 23/04/1999**

Progetto di intervento di Tipo R5 per la costruzione di porzione di interrato ad uso garage a fabbricato sito in Via Veneto n. 32. Richiedente XXXXX

### **P.E. n. 103/1998 – variante in corso d'opera - prot. n. 9737 del 15/03/2000**

Progetto di intervento di Tipo R5 – Variante in corso d'opera – costruzione di porzione di interrato ad uso garage a fabbricato sito in Via Veneto n. 32. Richiedente XXXXX

Si precisa che i progetti n. 74/1991 e n. 103/1998 con sua relativa variante, non comportano modifiche ai subalterni oggetto di esecuzione, ma ne indicano solamente lo stato di fatto in quanto gli interventi riguardano altri subalterni.

Descrizione **Laboratorio** di cui al punto **A**

Proprietà per la quota di 1/1 di magazzini / locale di deposito, sito nel Comune di Riccione, Viale Veneto n. 32.

Unità immobiliare che si sviluppa al piano interrato, accessibile mediante vano scala (b.c.n.c. Sub. 13) al piano terra. Composto da locale di deposito. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **18,15**;

Identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 8 Particella 425 Sub. 6 Zona Censuaria 3, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 34 mq, Superficie Catastale 34 mq. Rendita € 103,95;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino / Locale di Deposito	Sup. reale lorda	36,29	0,50	18,15
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>36,29</b>		<b>18,15</b>

**Destinazione urbanistica:**

Lo strumento Urbanistico Vigente nel Comune di Riccione è il *REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO ( R.U.E. )*. L'immobile oggetto di stima ricade nel R.U.E. alla Tavola 1 Quadro E – Articolazioni degli ambiti urbani in zone e trasformazioni territoriale. Norme Tecniche Attuative Art. 4.2.1 – Articoli degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali.

Descrizione **Laboratorio** di cui al punto **B**

Proprietà per la quota di 1/1 di magazzini / locale di deposito, sito nel Comune di Riccione, Viale Veneto n. 32.

Unità immobiliare che si sviluppa al piano interrato, accessibile mediante vano scala (b.c.n.c. Sub. 13) al piano terra. Composto da locale di deposito. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **7,97**;

Identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 8 Particella 425 Sub. 7 Zona Censuaria 3, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale 17 mq. Rendita € 42,80;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino / Locale di Deposito	Sup. reale lorda	15,94	0,50	7,97
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>15,94</b>		<b>7,97</b>

**Destinazione urbanistica:**

Lo strumento Urbanistico Vigente nel Comune di Riccione è il *REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO ( R.U.E. )*. L'immobile oggetto di stima ricade nel R.U.E. alla Tavola 1 Quadro E – Articolazioni degli ambiti urbani in zone e trasformazioni territoriale. Norme Tecniche Attuative Art. 4.2.1 – Articoli degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali.

Descrizione **Laboratorio** di cui al punto **C**

Proprietà per la quota di 1/1 di locale negozio adibito a pizzeria / ristorante, sito nel Comune di Riccione, Viale Veneto n. 32.

Unità immobiliare che si sviluppa al piano terra e due servizi ( magazzini / locali di deposito al piano interrato, già descritti nei punti A e B ) è composto esternamente ampia corte esclusiva, e da una tettoia, internamente, vi sono anti w.c. ( servizi per il pubblico ) ampia zona pizzeria/ristorante, cucina, dispensa, ampia veranda coperta w.c. per il personale. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **293,21**;

Identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 8 Particella 425 Zona Censuaria 3 Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 281 mq,  
Superficie Catastale 377 mq. Rendita € 5.758,54;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Zona Pizzeria / Ristorante	Sup. reale lorda	184,14	1,00	184,14
Anti (zona ingr.)	Sup. reale lorda	3,90	1,00	3,90
Anti (zona ingr.)	Sup. reale lorda	2,87	1,00	2,87
Anti (zona ingr.)	Sup. reale lorda	4,00	1,00	4,00
Wc. (zona ingr.)	Sup. reale lorda	1,52	1,00	1,52
Wc. (zona ingr.)	Sup. reale lorda	1,55	1,00	1,55
Wc. (zona ingr.)	Sup. reale lorda	1,53	1,00	1,53
W.c. (zona ingr.)	Sup. reale lorda	2,29	1,00	2,29
Ripostiglio (zona ingr.)	Sup. reale lorda	1,92	1,00	1,92
Cucina	Sup. reale lorda	31,75	1,00	31,75
Dispensa	Sup. reale lorda	10,96	1,00	10,96
Disimpegno (zona cucina )	Sup. reale lorda	3,40	1,00	3,40
Anti (zona cucina )	Sup. reale lorda	1,48	1,00	1,48
W.c. (zona cucina )	Sup. reale lorda	3,22	1,00	3,22
Disimpegno (zona cucina )	Sup. reale lorda	1,47	1,00	1,47
Corte Esterna Esclusiva	Sup. reale lorda	372,14	0,10	37,21
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>628,14</b>		<b>293,21</b>

**Destinazione urbanistica:**

Lo strumento Urbanistico Vigente nel Comune di Riccione è il **REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO ( R.U.E. )**. L'immobile oggetto di stima ricade nel R.U.E. alla Tavola I Quadro E – Articolazioni degli ambiti urbani in zone e trasformazioni territoriale. Norme Tecniche Attuative Art. 4.2.1 – Articoli degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali.

**Caratteristiche descrittive:**

Materiale: per esterno: condizioni:

**Caratteristiche Strutturali**

*Strutture verticali:*

materiale: muratura e cemento armato, condizioni: buone

*Strutture orizzontali:*

materiale: muratura e laterizi, condizioni: buone

*Copertura:*

tipologia: copertura a falde, condizioni: buone

**Componenti edilizie e costruttive**

*Infissi esterni:*

tipologia: infisso in alluminio e vetro camera, condizione: buone

tipologia: finestre a in pvc con vetro camera, condizioni: buone

*Infissi interni:*

tipologia: legno tamburato, condizioni: discrete

*Pavim. Interna:*

materiale cotto condizioni: discrete

materiale: gres nei servizi, condizioni: discrete

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia

condizioni: buone

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia

condizione: buone

alimentazione: caldaia e boiler

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Sintetico comparativo, avendo compiuto l'indagine nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti di seguito precisate. Dall'indagine è scaturito che il mercato immobiliare dei ristoranti capannoni appare ancora stagnante per l'abbondante offerta e la domanda fiacca. L'indagine presso le agenzie immobiliari ed il rapporto del 2° semestre 2023 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare indicano valori unitari oscillanti tra € 2.050,00 ed € 3.000,00 al metro quadrato. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene di cui si tratta, a seguito di consultazioni con agenzi immobiliari di zona verrà assunto per la stima un valore di € 1.600,00 al metro quadrato.

**8.2. Fonti di informazione**

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

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A	Sub. 6	18,15	€ 1.600,00	€ 29.040,00
B	Sub. 7	7,97	€ 1.600,00	€ 12.752,00
C	Sub. 18	293,21	€ 1.600,00	€ 469.136,00
	<b>Totale</b>	<b>319,33</b>		<b>€ 510.928,00</b>

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero: € 510.928,00

Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica € 33.350,00

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 47.757,80

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

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

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 429.800,00

La presente relazione si compone di 12 pagine, oltre gli allegati di seguito elencati:

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

Relazione lotto unico creata in data 20/05/2024

il perito  
Geom. Andrea Stortoni