
TRIBUNALE DI RIMINI
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento R.G.N. 66/2014
Sent. N.67/2014

N. Gen. Rep. **00066/2014**

Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Miconi
Curatore Dott. Francesco Farneti

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Emanuel Tamburini
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Rimini al N. 878/A
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini
C.F. TMBMNL75T01H294F - P.Iva 03421980404

con studio in Rimini (Rimini) Via Bilancioni n.16
email:emtambur@tin.it
PEC: emanuel.tamburini@ingpec.eu

Beni in Rimini (RN) via della Fiera 3
Lotto 001 (unico)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzioni di fabbricato urbano sito in comune di Rimini (RN) in Via Della Fiera 3.

Porzioni di fabbricato condominiale, costituite da uno studio professionale al piano terra composto da due uffici, un bagno, un disimpegno e corti esclusive, oltre ad un vano ad uso autorimessa al piano interrato con accesso tramite montauto.

Compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, 125,14 millesimi per il sub 10 e 36,43 millesimi per il sub 4 (Vedi tabella "A" allegata al regolamento di condominio), in particolare quelle individuate nell'elaborato planimetrico presentato in data 19 Gennaio 2012:

- Sub. 1 - B.C.N.C. - corte a tutti i subb.

- Sub. 2 - B.C.N.C. - vano montauto, area di manovra comune ai Subb. 4, 5, 6, 7, 8;

- Sub. 3 - B.C.N.C. - ingresso, vano scala ai piano interrato, terra e primo, vano tecnico al piano interrato, pianerottolo e vano tecnico al piano sottotetto, comune a tutti i Subb.

Identificato in catasto del Comune di Rimini:

- Fabbricati: intestato a ***** con sede in Rimini proprietà per 1/1, foglio 87 particella 3863, sub 10, z.c. 1, categoria A/10, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 53 mq, posto al piano T, rendita: € 1.267,39.

Confini sul piano: parti comuni, sub 9, via della Fiera salvo altri.

A.1. Garage:

intestato a intestato a ***** con sede in Rimini proprietà per 1/1, foglio 87 particella 3863, sub 4, z.c. 1, categoria C/6, classe 2 consistenza 21 mq, sup. catastale totale 26 mq, posto al piano S1, rendita: € 101,95.

Confini sul piano: sub 5, parti comuni, salvo altri.

Il fabbricato è eretto su terreno tra coperto e scoperto pertinenziale della superficie catastale di mq. 277. Il fabbricato è riferito in mappa al Foglio 87, particella 3863, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 277 area di enti urbani e promiscui.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale mista, a traffico intenso con parcheggi scarsi. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale mista; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: litorale adriatico a circa 1 km; le attrazioni storiche presenti sono: centro storico di Rimini.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 28/10/2024 l'immobile risulta libero nella disponibilità del curatore Fallimentare.

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:*

Decreto di sequestro per equivalente con atto trascritto a Rimini in data **19/03/2013** reg. part. **2374** reg. gen. 4040.

(annotazione n.1771 del 22/05/2013 decreto di dissequestro totale).

Decreto di sequestro per equivalente del 29/07/2014 n.7506/13 a favore Erario dello Stato contro ***** per la quota di 1/1 degli immobili oggetto di perizia oltre ad altro con atto trascritto a Rimini in data **31/07/2014** reg. part. **7061** reg. gen. 10230. Con annotazione reg. part. 1684 del 20/09/2024 vengono dissequestrati e restituiti all'avente diritto ***** in fallimento le unità di cui al Fig. 87 part. 3863 sub 10 e sub 4 fermo restando il sequestro per i restanti beni immobili.

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: Nessuna*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario con atto a rogito del atto notaio Mario Tabacchi del 10/05/2006 rep.43985/14619, a favore *****con domicilio ipotecario eletto Ancona – Via Menicucci 4/6 contro ***** per la quota di 1/1 degli immobili originari quelli oggetto di perizia con atto iscritto a Rimini in data **11/05/2006** reg. part. **2158** reg. gen. 8693.

importo ipoteca: € 1.900.000,00.

importo capitale: € 950.000,00.

Annotazione 8/08/2012 reg.part.2001 quietanza e conferma.

Annotazione 8/08/2012 reg.part.2002 riduzione di somma.

Annotazione 8/08/2012 reg.part.2003 frazionamento in due quote, atto notaio Pelliccioni Maria Gisella del 23/07/2012 rep.85/72, la prima quota è relativa al NCEU Fg 87 part.3863 sub 10 A10 e sub 4 C6 corrispondente mutuo di € 204.000,00 con ipoteca € 408.000,00, la seconda quota è su altri subalterni della particella 3863.

A margine altre annotazioni di restrizione beni ma che riguardano altre unità liberate non oggetto di perizia.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Giudice di Pace del 30/10/2013 rep.1279, a favore Condominio ***** con domicilio ipotecario eletto c/o Avv. ***** via Angherà 3 Rimini contro ***** Unipersonale per la quota di 1/1 degli immobili oggetto di perizia oltre ad altro con atto iscritto a Rimini in data **03/02/2014** reg. part. **188** reg. gen. 1794.

Con annotazione restrizione beni del 26/04/2023 reg part. 1087 viene liberata l'unità in Via Baronzio fermo restando l'ipoteca sulle unità oggetto di perizia.

importo ipoteca: € 10.000,00.

importo capitale: € 4.161,77.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Rimini del 05/02/2014 rep.258/2014 a favore ***** con domicilio ipotecario eletto c/o Avv. ***** Via Emilia, 16 Riccione contro ***** unipersonale oltre ad altri soggetti per la quota di 1/1 degli immobili oggetto di perizia oltre ad altro con atto iscritto a Rimini in data **11/02/2014** reg. part. **258** reg. gen. 2148.

importo ipoteca: € 144.000,00.

importo capitale: € 71.926,71.

A margine dell'iscrizione ci sono numerose annotazioni di restrizione beni liberati ma che riguardano altre unità immobiliari non oggetto di perizia.

Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo Giudice di Pace del 19/11/2013 rep.11849, a favore Condominio ***** con domicilio ipotecario eletto c/o Avv. ***** via Anghera' 3 Rimini, contro ***** Unipersonale per la quota di 1/1 degli immobili oggetto di perizia oltre ad altro con atto iscritto a Rimini in data **25/03/2014** reg. part. **584** reg. gen. 4068.

Con annotazione restrizione beni del 26/04/2023 reg part. 1089 viene liberata l'unità in Via Baronzio fermo restando l'ipoteca sulle unità oggetto di perizia.

importo ipoteca: € 3.000,00.

importo capitale: € 851,80.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Rimini del 28/04/2014 rep.1300/2014 a favore ***** contro ***** unipersonale per la quota di 1/1 degli immobili oggetto di perizia oltre ad altro con atto iscritto a Rimini in data **04/08/2014** reg. part. **1671** reg. gen. 10480.

importo ipoteca: € 350.000,00.

importo capitale: € 291.711,57.

A margine dell'iscrizione ci sono numerose annotazioni di restrizione beni liberati ma che riguardano altre unità immobiliari non oggetto di perizia.

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuno*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Rimini n.67 del 22/12/2014 a favore Massa dei Creditori Del Fallimento ***** con socio unico contro ***** con socio unico con atto trascritto a Rimini in data **24/12/2014** reg. part. **11274** reg. gen. 16693. A margine della trascrizione ci sono numerose annotazioni di restrizione beni liberati ma che riguardano altre unità immobiliari.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 3.575,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati, in funzione del prezzo di aggiudicazione, dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	Importo	0,50% Val. Ipoteca	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca volontaria	€ 408 000,00		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca giudiziale R.P. 188	€ 10 000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
ipoteca giudiziale R.P. 258	€ 144 000,00	€ 720,00	€ 94,00	€ 814,00
ipoteca giudiziale R.P. 584	€ 3 000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
ipoteca giudiziale R.P. 1671	€ 350 000,00	€ 1 750,00	€ 94,00	€ 1 844,00
Fallimento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 3 575,00

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità anche in riferimento ad eventuali restrizioni di ipoteca. L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 24/09/2024 è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Conforme*

A seguito del sopralluogo effettuato in data 28/10/2024 non sono state riscontrate difformità rispetto ai precedenti edilizi forniti dal comune di Rimini. Si sono rilevate lievi difformità nelle misure riportate negli elaborati grafici dei precedenti edilizi che si considerano ricadenti nelle tolleranze di legge. Si evidenzia che non è stato possibile verificare le misure interne del garage in quanto lo stesso risulta ricolmo di oggetti.

N.B.: La verifica è stata effettuata solo per gli immobili oggetto della procedura. Le dimensioni del fabbricato fuori terra e/o delle parti comuni e le distanze dai confini dello stesso non sono state verificate in quanto non oggetto dell'incarico. Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire eventuali idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici personalmente e/o con un proprio tecnico di fiducia.

4.3.2. *Conformità catastale: Conforme*

Le planimetrie catastali del 19/01/2012 rappresentano l'attuale composizione e consistenza dell'immobile. Sussistono difformità che non incidono sui parametri reddituali tra lo stato di fatto e quanto rappresentato negli elaborati grafici catastali, in particolare le altezze dei vani bagno e disimpegno sono differenti rispetto a quanto indicato.

Le planimetrie catastali e le visure catastali aggiornate sono all'allegato 2.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue condominiali (informazioni assunte dal Curatore Fallimentare, immobile non utilizzato):	circa € 500
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia (informazioni assunte dal Curatore Fallimentare):	nessuna
Spese condominiali scadute anni 2023-2024 ed insolute alla data della perizia (informazioni assunte dal Curatore Fallimentare):	€ 988,66

Il condominio formato da tre appartamenti ed uno studio professionale è amministrato dai proprietari. Le utenze condominiali sono l'acqua fredda e calda sanitaria, regolate con sotto contatori. E' presente un impianto solare termico condominiale per l'acqua calda sanitaria. Il regolamento di condominio è allegato all'atto di compravendita a firma del Notaio Giorgio Castiglioni di Bologna rep. n. 187.479 Raccolta n. 3.615 del 10/09/2012 trascritto a Rimini in data **27/09/2012** reg. part. **8510** reg. gen. 12913 (Allegato 3).

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

***** per i diritti di piena proprietà pari a 1/1 dal 10/09/2012 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Giorgio Castiglioni di Bologna rep. n. 187.479 Raccolta n. 3.615 del 10/09/2012 trascritto a Rimini in data **27/09/2012** reg. part. **8510** reg. gen. 12913.

6.2 Precedenti proprietari:

***** per i diritti di piena proprietà pari a 1/1 da data antecedente il ventennio al 10/09/2012 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Stefania di Mauro rep. n. 26634 del 19/03/2002 trascritto a Rimini in data **22/03/2002** reg. part. **2873** reg. gen. 4161. Atto estero depositato: atto di vendita autenticato dal Dott. Giuseppe Ragini notaio in San Marino del 7/03/2002.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Prima del fabbricato esistente era presente un immobile che è stato demolito e di cui quindi non si riportano i precedenti edilizi. Il fabbricato condominiale è stato edificato in forza di:

Atto ricognitorio finale, intestato a *****, rilasciato dal Comune di Rimini in data 27/04/2005 prot.67454, per l'esecuzione delle opere di ampliamento e ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso in civile abitazione di un fabbricato ad uso deposito tramite demolizione e ricostruzione.

DIA in variante n.2017/08, intestata a *****, depositata al Comune di Rimini in data 26/08/2008 prot. 152129 ed integrata in data 24/10/2008 prot.189071, per modifiche interne ed estetiche, riduzione del piano interrato più modifiche della copertura con inserimento di abbaini.

DIA per completamento opere n.355/09, intestata a *****, depositata al Comune di Rimini in data 16/02/2009 prot. 26943.

DIA in variante inessenziale n.1705/11, intestata a *****, depositata al Comune di Rimini in data 14/09/2011 prot. 135846 per modifiche interne ed estetiche, cambio di destinazione di una unità al piano terra da residenza a B9 studi/ambulatori.

Certificato di conformità edilizia ed agibilità n.279/12, intestata *****, depositata ed attestata al Comune di Rimini in data 02/03/2012 prot.29204.

Per la documentazione urbanistica si veda l'allegato 4.

Descrizione Studio professionale e garage di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzioni di fabbricato urbano sito in comune di Rimini (RN) in Via Della Fiera 3. Porzioni di fabbricato condominiale, costituite da uno studio professionale al piano terra composto da due uffici, un bagno, un disimpegno e corti esclusive, oltre ad un vano ad uso autorimessa al piano interrato con accesso tramite montauto.

Il fabbricato è stato edificato nel 2012 tramite un intervento di demolizione e ricostruzione

L'immobile non risulta dotato di ATTESTAZIONE di PRESTAZIONE ENERGETICA in quanto l'attestato n.02004-065629-2012 risulta scaduto in data 11/07/2022.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico RUE approvato: in forza di delibera del consiglio comunale n. 16 del 15/03/2016 l'immobile è identificato nell'ambito urbano AUC2 Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste (art.53).

N.B.: le presenti indicazioni non danno atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali, architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguardano esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche degli strumenti vigenti.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile, il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie equivalente (superficie commerciale).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie piano terra	Sup. reale lorda	50,20	1,00	50,20
Corti esclusive	Sup. reale lorda	33,97	0,10	3,40
Garage piano terra	Sup. reale lorda	26,00	0,50	13,00
	Sup. reale lorda			66,60

Caratteristiche descrittive (alla data del sopralluogo avvenuto il 28/10/2024):

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: struttura calcestruzzo armato, condizioni: buone.
Solai: tipologia: laterocemento in opera, condizioni: buone.
Copertura tipologia: a falde, materiale: legno condizioni: non conosciute.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia e singola anta a battente e scorrevole, materiale: alluminio e vetro camera condizioni: buone, protezione: persiane, materiale protezione: Alluminio verniciato, condizioni: discrete.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
Pavim. Interna: appartamento: piastrelle in ceramica, condizioni buone. Bagni: piastrelle in ceramica; condizioni, buone.
Portone di ingresso: tipologia: blindato anta singola a battente, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: servizi igienici, materiale: mosaico in piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

Impianti:

Videocitofonico: presente, condizioni: non valutabili, conformità: non conosciuta.
Gas: non rilevato, condizioni: non valutabili, conformità: dichiarazione presente all'interno del fascicolo dell'abitabilità.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non valutabili, conformità: dichiarazione presente all'interno del fascicolo dell'abitabilità.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: condominiale con sotto contatori, conformità: non conosciuta.
Termico: tipologia: autonomo con pompa di calore installata esternamente nella corte lato via della Fiera, alimentazione: elettrica, diffusori: split a parete, condizioni: non valutabili, conformità: non conosciuta.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile (misure da elaborato grafico prec. edilizio) escluse le parti esterne:

locali al Piano interrato	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Garage	21,42	2,15	NE/SO	buone
locali al Piano terra	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Studio professionale B9 lato via della Fiera	20,83	2,72	SE	buone
Studio professionale B9 lato retro	12,19	2,72	NO	buone
Bagno	3,40	2,42		buone
Disimpegno	1,90	2,60		buone

Le fotografie sono allegate al numero 1.

N.B.:

- le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive, per cui per una più dettagliata descrizione si rimanda ad una visione diretta sul posto;
- la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" delle strutture tiene conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevata visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali;
- la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali ed macchinari.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, avendo compiuto l'indagine nel mercato immobiliare della zona applicando il prezzo medio di mercato (€/mq) per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima ubicati in zona, applicato alla superficie commerciale ricavata dalla superficie lorda mediante applicazione di coefficienti. La stima è stata condotta cercando sul mercato immobili comparabili analoghi a quello di stima. Al solo scopo di verifica sono stati consultati anche le banche date OMI, Borsino Immobiliare, Osservatorio Immobiliare FIAIP, relative al territorio di cui si tratta.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, tenuto conto delle irregolarità urbanistiche e di ogni eventuale spesa da sostenere. Tenuto delle indagini di mercato e di tutto quanto sopra esposto, dei valori medi riportati dai borsini e dalle pubblicazioni consultate, di precedenti stime effettuate per procedure analoghe e per analoghi immobili, delle conoscenze dirette del sottoscritto, si assume, per la stima, un valore unitario pari ad €/Mq 800,00 di superficie commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie di intermediazione della zona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Rimini, borsini immobiliari, rapporto primo semestre 2024 dell'Omi, esperienza personale.

8.3. Valutazione corpi

A. Studio professionale e garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie commerciale	66,60	€ 2.000,00	€ 133.200,00
			€ 133.200,00

- Valore corpo: **€ 133.200,00**
- Valore complessivo intero: **€ 133.200,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 133.200,00**

Valore dell'immobile al netto delle irregolarità urbanistiche, catastali e di ogni eventuale spesa da sostenere come meglio specificato al paragrafo 8.1:

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Studio professionale e garage	€ 133.200,00	€ 133.200,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 13.320,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 119.900,00

La presente relazione si compone di pagine 8 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. documentazione urbanistica;

“DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA AI SENSI DEGLI ARTT.46 E 47 DEL DPR 28 DICEMBRE 2000 N.445 E SUCCESSIVE MODIFICHE.

Il sottoscritto consulente tecnico, consapevole delle sanzioni penali previste all'art.76 del DPR 28 dicembre 2000 n.445 in caso di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidate al solo scopo di far conoscere la verità. Dichiara altresì di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 della D.Lgs. 196/2003 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.”

lo stimatore
Ing. Emanuel Tamburini

29/11/2024