

Procedura Fallimentare N. 33/2023
MASSA DEI CREDITORI

TRIBUNALE DI RIMINI
Sezione Fallimentare

Fallimento

N. Gen. Rep. 33/2023

Giudice Delegato dott. Francesca Miconi
Curatore Dott. Gabriele BASCHETTI

ELABORATO PERITALE
LOTTO n° 3

tecnico incaricato: Geometra Leurini Stefano
iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Rimini al N. 855
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini
C.F. LRNSFN63T25H294G - P.Iva 0325800400

con studio in Rimini (RN) via Flaminia n. 183/L.
telefono e fax: 0541-395040
cellulare: 3358297759
email: albertiassociati@iol.it
pec: stefano.leurini@geopec.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice Dr. Francesca Miconi
Curatore dr. Baschetti Gabriele
Perito: Geom. Leurini Stefano
pagina 1 di 9

**Beni in Bellaria I.M. (RN), Via Tullio Giorgetti n.c. 77
Lotto n° 3**

PREMESSA: la presente relazione viene redatta in riferimento alla situazione di fatto rilevata nel sopralluogo eseguito in data 13 novembre 2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale ad uso garage sito in comune di Bellaria I.M. (RN), Via Tullio Giorgetti n.c. 77.

Garage posto al pianterreno di più ampio edificio condominiale. Unità immobiliare, accessibile direttamente dall'area pertinenziale dell'edificio, composta da un unico locale di altezza costante pari a ml. 2,15 circa. L'immobile sviluppa una **superficie** lorda complessiva ed al contempo **commerciale pari a mq. 26** (superficie esterna lorda).

Bene identificato al catasto fabbricati al foglio 5, mappale 168, subalterno 41, categoria C/6, via Tullio Giorgetti n. 77, p. T., classe 3, cons. cat. mq. 22 superficie catastale mq. 22, rendita €. 97,71.

Ditta catastale: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per 1/1.

Coerenze: a.u.i. e corte comune su più lati, salvo altri.

Catasto terreni: L'edificio di cui è parte l'unità descritta è edificato su area distinta al catasto terreni al foglio 5, mappali 168, ente urbano, di mq. 2312 catastali.

Allegato n° 1: Documentazione fotografica

Allegato n° 2: Documentazione catastale

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE: Il debitore risulta libero dai vincoli del matrimonio per altro è deceduto in data 16-02-2022.

Allegato n° 5: Altra documentazione (estratto di matrimonio con annotazioni)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:



Caratteristiche di zona, servizi di zona, caratteristiche zone limitrofe.

L'immobile di cui si tratta è posto nell'ambito di più ampio complesso residenziale condominiale ubicato in posizione centrale nel comune di Bellaria I.M. a breve distanza dal centro vitale della cittadina. E' posto all'interno di zona a vocazione promiscua con alternanza di edifici residenziali e complessi per attività commerciali, direzionali e terziarie di servizio. Dotata di discrete infrastrutture (viabilità e parcheggi), adeguate al carico urbanistico, la località ricca di servizi sia pubblici che privati, costituisce uno degli ambiti di maggior interesse immobiliare del mercato dell'abitazione con riferimento al territorio comunale.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (13/11/2023) l'immobile risulta libero nella disponibilità della curatela. Anche gli accertamenti/ricerche condotte presso l'agenzia delle entrate ha dato esito negativo in relazione alla presenza in essere di eventuali contratti locativi, di comodato o assimilabili (i contratti rinvenuti sono relativi ad altri beni).

Allegato n° 5: Altra Documentazione (riscontro ricerca Agenzia delle Entrate)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'agenzia delle entrate- ufficio del territorio di Rimini aggiornate al 24/06/2024 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.

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

Si fa riferimento alla documentazione fornita dalla curatela aggiornata dallo stimatore alla data del 24/06/2024

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: n.n.*

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

4.2.1. *Iscrizioni: n.n.*

4.2.2. *Pignoramenti: n.n.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: n.n.*

-Sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale a favore di "MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI

per il diritto di proprietà quota 1/1, contro

per il diritto di proprietà quota 1/1, a firma di Tribunale di Rimini in data 23/03/2023, numero di repertorio 28/2023, trascritta a Rimini in data 28/06/2023 ai nn. gen. 10090 part. 7052.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 294,00, per diritti e imposte, come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
Sentenza dichiarativa di fallimento			€ 294,00	€. 294,00
TOTALE				€. 294,00

Si precisa che detto importo è puramente indicativo e sarà quantificato con precisione dall'Agenzia delle Entrate all'atto della cancellazione delle suddette formalità.

Allegato n. 3: aggiornamento formalità.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

I locali risultano non conformi all'elaborato di cui alla pratica di variante **Variante n. 381 del 11/06/1980** prot. n. 11857/79 per alcune incongruenze di quote interne e per la presenza di un camino in muratura (vedasi documentazione fotografica).

Con riferimento all'incongruità delle quote, in presenza di abitabilità con sopralluogo, le stesse si possono ritenere riconducibili nell'ambito delle tolleranze di cui all'art. 19 bis della L R. 23/2004.

Con riferimento alla presenza del camino se ne prevede la rimozione con costi complessivi stimati in misura pari ad €. 1.000,00 oltre ad oneri accessori di legge.

Si precisa che l'importo sopra riportato è comunque indicativo, può essere verificato solo a fronte dell'elaborazione di preventivo di spesa ed esclude eventuali spese per assistenza tecnica.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni.

4.3.2. Conformità catastale:

La planimetria catastale rappresenta in forma sostanzialmente corretta la reale consistenza dell'unità immobiliare, tuttavia lo sviluppo del rilievo, al lordo della superficie occupata dal camino, evidenzia un consistenza catastale (superficie netta calpestabile mq. 23) superiore a quella indicata in visura pertanto con eventuale riflesso su classamento e rendita catastale dell'unità immobiliare. Si segnala quanto descritto rimettendosi alla valutazione del sig. Giudice circa l'opportunità di procedere con denuncia di variazione catastale per aggiornamento dei dati di classamento e rendita che non potrà avvenire comunque prima della rimozione del camino. I costi per la pratica (competenze e spese) sono stimati preventivamente in €. 500,00 oltre ad oneri accessori. Somma da autorizzare e liquidare preventivamente alla redazione della variazione.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Informazioni relative alle spese condominiali alla data di riscontro (19/09/2023) all'istanza dello stimatore da parte dell'amministratore

Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile previste: €. 66,36

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ed insolute alla data di riferimento (19/09/2023): €. 0,00

Spese condominiali non versate negli ultimi due anni anteriori alla data di riferimento (19/09/2023): €. 202,95

L'immobile è assoggettato a regolamento condominiale

Millesimi di Proprietà riferiti al supercondominio (pal. Alfa+Beta+Gamma) 5,76

Millesimi di Proprietà riferiti alla singola palazzina di appartenenza (Alfa) 41,32

Allegato n° 5: Altra Documentazione (nota informativa dell'amministratore, regolamento condominiale)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

dal 28/09/2006 al 24/06/2024 (data di aggiornamento delle formalità pregiudizievoli) [redacted], pieno proprietario in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Umberto Zio in data 28/09/2006 rep. n. 104112/12098, trascritto a Rimini in data 03/10/2006 ai nn. gen. 18078 part. 10715.

Precedenti proprietari:

da epoca antecedente il ventennio (06/07/1989) al 14/11/2008 [redacted], pieno proprietario in forza di atto di compravendita a firma del notaio a firma del Notaio Antonio Del Gaudio in data 06/07/1989 rep. n. 32698/5622, trascritto a Rimini in data 13/07/1989 art. 4147 r. p.

Allegato n° 3: Documentazione pregiudizievoli *Certificato n.ro RN 54579 anno 2023 e successivo aggiornamento al 24 giugno 2024*

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n. 39-1977 per opere di nuova costruzione intestata a [redacted]. Titolo rilasciato in data 15/04/1978 prot. n. 1160/77.

Variante di intestazione n. 166 cambio di intestazione intestata a s.d.f. [redacted]. Titolo rilasciato in data 17/06/1978 prot. n. 6137/78.

Variante n. 381 intestata a s.d.f. [redacted]. Titolo rilasciato in data 11/06/1980 prot. n. 11857/79.

Autorizzazione di Abitabilità/Usabilità n° 49C del 26/06/1980 intestata a s.d.f. [redacted]

Allegato n° 4: Documentazione Urbanistica ed Edilizia

Descrizione **Garage** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale ad uso garage sito in comune di Bellaria I.M. (RN), Via Tullio Giorgetti n.c. 77.

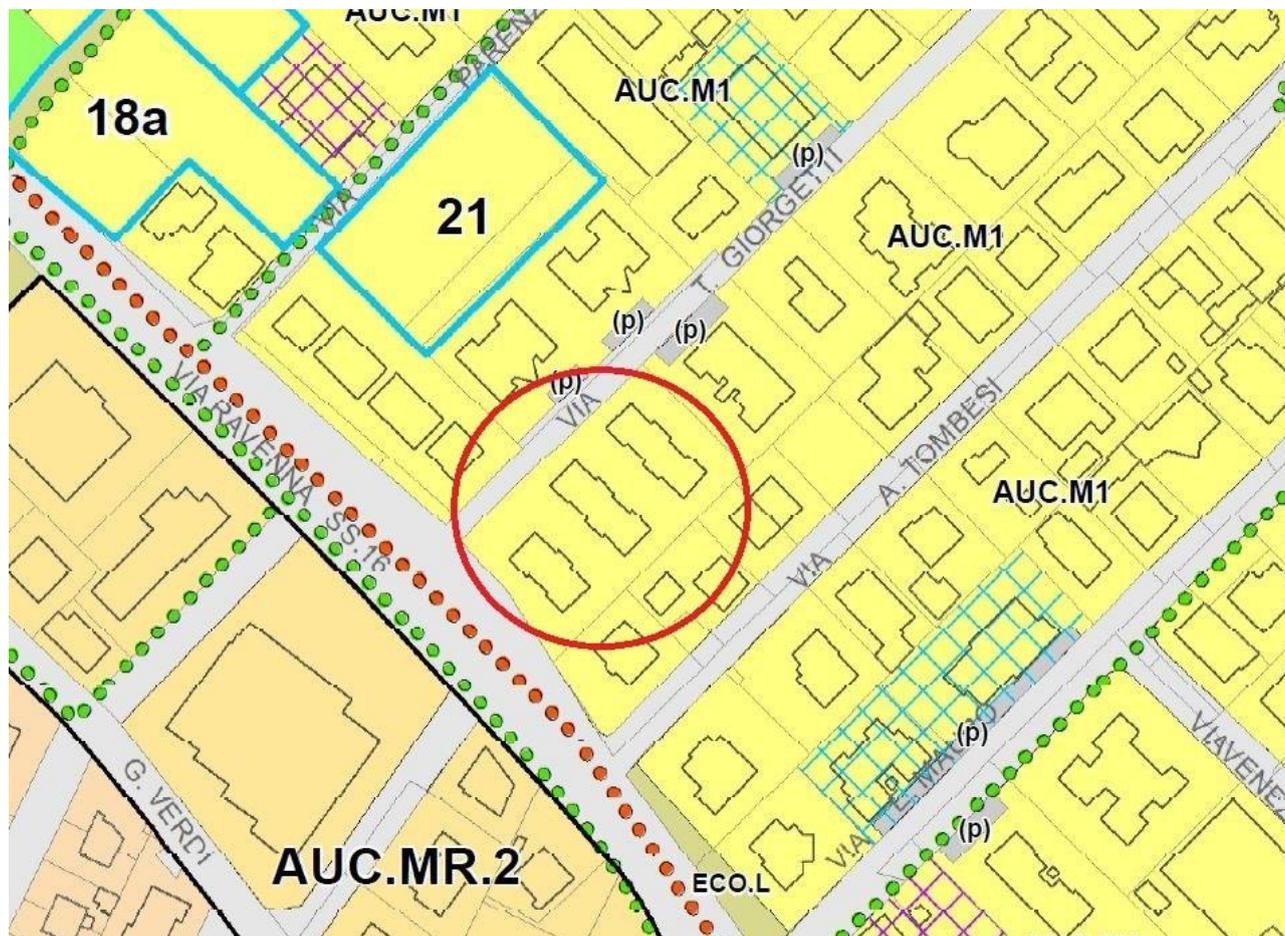
Garage posto al pianterreno di più ampio edificio condominiale. Unità immobiliare, accessibile direttamente dall'area pertinenziale dell'edificio, composta da un unico locale di altezza costante pari a ml. 2,15 circa ed una superficie netta calpestabile (al lordo dello spazio occupato dal camino) pari a mq. 23 (il locale è leggermente fuori squadra).

L'edificio costruito a cavallo tra fine anni '70 ed inizio degli anni '80, seppur presentando in massima parte materiali e finiture originari, versa tuttora in ordinarie condizioni di manutenzione e conservazione ancora funzionale alla destinazione cui serve. Con specifico riferimento all'unità immobiliare si rilevano tracce di umidità per risalita dalla base su tratti della muratura perimetrale di tamponamento e deterioramento per ossidazione (ruggine) della basculante di ingresso.

Destinazione urbanistica:

Nel R.U.E. vigente: l'immobile è identificato in zona AUC.M1 - Ambiti misti della fascia urbana di Bellaria e I.M.

Norme tecniche ed indici: (art.2.13) n.t.a.





Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage p. Terra	Sup. reale lorda	26,00	1,00	26,00
	Sup. commerciale			26,00

Caratteristiche descrittive (informazioni riferite alla data di sopralluogo 13/11/2023):

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: non rilevabili, materiale desumibile: c.a., condizioni desumibili: sufficienti.

Strutture verticali:

materiale: c.a. in opera, condizioni: per quanto rilevabile apparentemente sufficienti.

Travi:

materiale: c.a. in opera, condizioni: per quanto rilevabile apparentemente sufficienti.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio realizzati in opera, condizioni: per quanto rilevabile apparentemente sufficienti.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: solaio in laterocemento, condizioni: non rilevabili.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancelli e recinzioni:

L'area esterna è interamente recintata su fronti stradali con murette e ringhiere in metallo, mentre sono presenti murette e reti metalliche sui lati interni. Sono inoltre presenti cancelli pedonali a carrabili automatizzati.

Infissi esterni:

finestra. Tipologia: anta a battente, materiale: legno con vetro semplice e tapparella esterna in p.v.c.

porta sul retro. Tipologia: anta a battente, materiale: lamiera zincata.

portone di accesso. Tipologia: porta basculante, materiale: lamiera zincata.

condizioni: sufficienti.

Manto di copertura:

materiale: per quanto visibile manto in cotto, coibentazione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili.

Pareti esterne:

materiale: laterizio con finitura esterna ad intonaco al civile tinteggiato, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica di vecchia concezione, condizioni: sufficienti.

Nota:

Si rileva la presenza di un camino per cui occorre prevedere la rimozione

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, condizioni e funzionamento: non verificabili. Certificato di conformità non disponibile.

Fognatura:

non verificabile.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, condizioni e funzionamento: non verificabili. Certificato di conformità non disponibile.



N.B. le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono esaustive. Per cui per una informazione più accurata e precisa si rimanda il lettore ad una visione diretta mediante sopralluogo.

La valutazione espressa sulle condizioni di strutture, opere murarie e componenti varie tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali.

La valutazione espressa sulle condizioni ed il funzionamento degli impianti tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi, collaudi e/o prove specifiche eseguite sui medesimi.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'unità immobiliare.

La precisione del rilievo deve intendersi soggetta ad un margine di tolleranza.

I totali lordi sono arrotondati al mq.

	Superficie netta	Superficie lorda	altezza	esposizione	condizioni
P. Terra					
Garage	23,00	26,00	2,15	S	sufficienti

Classe energetica dell'unità: La destinazione dell'unità immobiliare non prevede l'obbligo di redazione dell'attestato di prestazione energetica.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo.

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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

La stima è stata condotta cercando sul mercato immobili comparabili analoghi a quello di stima. Il metodo di stima applicato è quello sintetico comparativo, per adeguamento al formato che si sta usando i risultati sono stati convertiti in valore unitario/mq. da utilizzare per il modello monoparametrico semplificato.

Trattasi di unità immobiliari con origini costruttive e tipologie generali omologhe sia con riferimento alle caratteristiche di materiali, finiture ed impianti.

Le fonti di riferimento (report Banca D'Italia, Report Monitor Immobiliare, Report agenzia delle Entrate ecc) danno indicazioni di una contrazione del numero di contratti relativi alle compravendite e per contro un incremento dei contratti di locazione. Ciò in conseguenza dell'aumento dei tassi di interesse e dalle maggiori difficoltà di accesso al credito ed a sostenere le rate dei mutui bancari.

Tuttavia al momento i prezzi sull'usato hanno ancora un movimento laterale di sostanziale tenuta, mentre tendono ancora al rialzo, seppur lievissimo, per le nuove costruzioni di elevata classe energetica (non rappresentate dal nostro immobile). Ciò premesso, si ritiene, in base a quanto accertato ed alla specificità dell'immobile oggetto di valutazione, attribuire un valore unitario di €. 900,00/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio Tecnico del Comune di Bellaria I.M., Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato operanti nel comune di Bellaria I.M.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale:

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione	26,00	€ 900,00	€ 23.400,00
- Valore corpo:			€. 23.400,00
- a detrarre costi per ripristini difformità			-€. 1.000,00
- Valore complessivo intero:			€ 22.400,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 22.400,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € **2.240,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. **20.160,00**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore arrotondato € **20.150,00**

La presente relazione si compone di pagine 9 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. documentazione edilizia;
5. altra documentazione.

Rimini, 02 luglio 2024

L'esperto stimatore
Leurini geom. Stefano