

Procedura Fallimentare N. 33/2023
MASSA DEI CREDITORI
Contro
****OMISSIS****

TRIBUNALE DI RIMINI
Sezione Fallimentare

Fallimento
****OMISSIS****

N. Gen. Rep. 33/2023

Giudice Delegato dott. Francesca Miconi
Curatore Dott. Gabriele BASCHETTI

ELABORATO PERITALE
LOTTO n° 5

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 03258900400

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 10

**Edificio di civile abitazione in Poggio Torriana (RN), Via Gessi n.c. 41
Lotto n° 5**

PREMESSA: la presente relazione viene redatta in riferimento alla situazione di fatto rilevata nel sopralluogo eseguito in data 11 Dicembre 2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di edificio di civile abitazione, con relativa area pertinenziale, sito in comune di Poggio Torriana (RN), Via Gessi n.c. 41.

Unità immobiliare disposta su due piani in elevazione, accessibile dalla propria corte pertinenziale. Abitazione, composta da cucina, pranzo, ripostiglio (catastalmente indicato soggiorno) ed un bagno al pianterreno. Mediante scala in linea si accede al piano primo superiore in cui sono ubicate due camere da letto. Completano la consistenza una centrale termica con accesso dall'esterno ed un portico (del quale è attualmente crollata la maggior parte della copertura) in aderenza all'edificio principale sul retro. L'area pertinenziale è priva di recinzioni e apparentemente si estende di fatto anche sulla particella n° 87 in capo ad altra ditta e che non costituisce oggetto della presente relazione. I locali presentano altezze variabili. Al pianterreno variano da un minimo sotto trave di ml. 1,83 ad un massimo sotto trave di ml. 2,11 e risultano comunque sempre inferiori al parametro igienico sanitario corrente. Al piano primo variano da un minimo di ml. 2,38 sotto trave ad un massimo al colmo sotto trave di ml. 3,00. L'abitazione sviluppa una superficie lorda complessiva (tra i due livelli) di circa mq. 105 oltre a mq. 25 di spazio porticato (ora in parte cavedio per il citato crollo della copertura) e mq. 2 di centrale termica per uno sviluppo di **superficie commerciale pari a mq. 112** che sarà dettagliata in seguito.

Bene identificato al catasto fabbricati al foglio 54, mappale 88 privo di subalterni, via Gessi 41, p. T-1, categoria A/4, classe 2, cons. vani 5,5 superficie catastale mq. 135, rendita €. 223,83. Ditta catastale: ****OMISSIS**** Diritto di proprietà per 1000/1000.

Coerenze: Via Gessi e particella 87 su più lati, salvo altri.

Nota: i confini interni dell'area pertinenziale non sono definiti e l'edificio è lambito dal confine medesimo in prossimità della centrale termica. Al riguardo non è stato effettuato alcun rilievo topografico per la verifica dei confini. Laddove ritenuto necessario l'attività ed i relativi costi dovranno essere preventivamente autorizzati dal sig. Giudice.

Catasto terreni: Foglio 54, mappale 88, ente urbano, di mq. 618 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. Ubicazione estremamente periferica. Trattasi di località rurale collinare scarsamente urbanizzata, dotata delle sole utenze essenziali (luce ed acqua), priva di servizi sia pubblici che privati. La zona risulta accessibile mediante viabilità collinare extraurbana non particolarmente ampia ed altresì disagiata in ragione della pendenza accentuata. Contesti rurali collinari con insediamenti sparsi a carattere promiscuo residenziale e rurale ed alternanza di terreni coltivati a zone occupate da calanchi.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (11/12/2024) l'immobile risulta occupato senza titolo dal sig. ****OMISSIS**** identificato mediante c.i. n° ****OMISSIS****. Gli accertamenti/ricerche condotte presso l'agenzia delle entrate non hanno evidenziato la presenza di contratti relativi al bene in oggetto.

Allegato n° 5: Altra Documentazione (istanza e 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: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

-Sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale **a favore di "MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI ****OMISSIS**** & C. S.A.S. E DEL SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE ****OMISSIS****"** per il diritto di proprietà quota 1/1, contro ****OMISSIS**** 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:

Procedura Fallimentare N. 33/2023
MASSA DEI CREDITORI
Contro
****OMISSIS****

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: *Non verificabile*

Premessa: la ricerca dei titoli precedenti presso le amministrazioni di Sogliano al R. (FC) e Poggio-Torriana (RN) è stata scarsamente efficace. Si allega la scarsa documentazione reperita.

Vi è traccia di una autorizzazione di abitabilità o d'uso rilasciata, a seguito di sopralluogo, dal sig. Sindaco del Comune di Torriana in data 19 settembre 1979 conseguente concessione edilizia rilasciata in data 19 luglio 1978 prot. n. 2871, in relazione alla quale non è disponibile la documentazione relativa.

Dalla disamina del certificato di abitabilità o d'uso rilasciato si desume un numero di vani utili e locali accessori sostanzialmente in linea con quanto si evince dalla planimetria catastale, eccezion fatta per la presenza di:

_ infisso in alluminio sul lato destro del portico

_ piccola pensilina a sbalzo all'uscita sul lato sinistro del portico;

opere per la quale si può fin d'ora assodare la non conformità e prevedere la rimozione con un costo non inferiore ad €. 1.000,00.

Allegato n° 5: Istanze di accesso agli atti, comunicazioni delle amministrazioni e documentazione reperita.

4.3.2. Conformità catastale:

La planimetria catastale rappresenta in forma sostanzialmente corretta la reale consistenza dell'unità immobiliare. Le difformità descritte al capitolo precedente sono valutate ininfluenti ai fini della determinazione della consistenza e conseguentemente di classamento e rendita dell'unità immobiliare. Si ritiene pertanto di poter derogare dalla presentazione di denuncia di variazione (rif.to Circolare n° 2/2010 del 9 luglio 2010 capo 3 lett. e dell'Agenzia del Territorio).

Laddove tuttavia per una massima precisione e cautela si volesse procedere con un aggiornamento catastale le attività ed i costi necessari dovranno essere preventivamente autorizzati dal sig. Giudice.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

I confini interni dell'area pertinenziale non sono definiti. L'edificio è lambito dal confine medesimo in prossimità della centrale termica. Non è garantita la proprietà dell'area in forma adeguata a garantire la circolazione perimetrale (che di fatto esiste) dell'edificio. Anche l'estensione dell'area di proprietà antistante il cancello carrabile per l'accesso dalla pubblica via Gessi non è definita.

Di fatto l'area pertinenziale dell'edificio appare più estesa della particella catastale di riferimento. Sono presenti nelle adiacenze manufatti (piccolo accessorio in muratura e box in lamiera) non oggetto della presente relazione.

Al riguardo non è stato effettuato alcun rilievo topografico per la verifica dei confini. Laddove ritenuto necessario l'attività ed i relativi costi dovranno essere preventivamente autorizzati dal sig. Giudice.

Al momento del sopralluogo erano rilevabili depositi di materiali (laterizi) sull'area di pertinenza. Tuttavia non si rilevava traccia di materiali apparentemente nocivi e/o pericolosi.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

da epoca ultraventennale (05/03/1987) al 24/06/2024 (data di aggiornamento delle formalità pregiudizievoli) ****OMISSIS****, pieno proprietario in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Tomaso Bosi in data 05/03/1987 rep. n. 9544/966, trascritto a Rimini in data 07/03/1987 ai nn. gen. 2053 part. 1675.

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Premessa: la ricerca dei titoli precedenti presso le amministrazioni di Sogliano al R. (FC) e Poggio-Torriana (RN) è stata scarsamente efficace. Si allega la scarsa documentazione reperita. La ricerca dei precedenti edilizi, a seguito delle relative istanze, è stata effettuata direttamente dal personale dei comuni di riferimento. Si declina ogni responsabilità in relazione alla omissione o carenza derivante dalla documentazione restituita.

Concessione edilizia prot. n. 2871 rilasciata in data 19/07/1978 (dati desunti dal certificato di abitabilità o d'uso) per opere di ristrutturazione (documentazione non disponibile).

Concessione edilizia n° 131 pratica edilizia n. 42/1979 rilasciata in data 14/09/1979 per la realizzazione di recinzione e cancello, intestata a ****OMISSIS****.

Certificato di abitabilità o d'uso rilasciato in data 19/09/1979 intestato a ****OMISSIS****.

Autorizzazione edilizia n. rilasciata in data 29/10/1979 per opere di tinteggiatura esterna, intestata a ****OMISSIS****.

Allegato n° 5: Istanze di accesso agli atti, comunicazioni delle amministrazioni e documentazione reperita.

Descrizione di **edificio di civile abitazione** di cui al punto A

Procedura Fallimentare N. 33/2023
MASSA DEI CREDITORI
Contro
****OMISSIS****

Piena proprietà per la quota di 1/1 di edificio di civile abitazione, con relativa area pertinenziale, sito in comune di Poggio Torriana (RN), Via Gessi n.c. 41.

Unità immobiliare disposta su due piani in elevazione, accessibile dalla propria corte pertinenziale. Abitazione, composta da cucina, pranzo, ripostiglio (catastalmente soggiorno) ed un bagno al pianterreno. Mediante scala in linea si accede al piano primo superiore in cui sono ubicate due camere da letto. Completano la consistenza una centrale termica con accesso dall'esterno ed un portico (del quale è attualmente crollata la maggior parte della copertura) in aderenza all'edificio principale sul retro. L'area pertinenziale è priva di recinzioni e apparentemente si estende anche sulla particella n° 87 in capo da altra ditta e che non costituisce oggetto della presente relazione. I locali presentano altezze variabili. Al pianterreno variano da un minimo sotto trave di ml. 1,83 ad un massimo sotto trave di ml. 2,11 comunque sempre inferiori al parametro igienico sanitario corrente. Al piano primo variano da un minimo di ml. 2,38 sotto trave ad un massimo al colmo sotto trave di ml. 3,00. L'abitazione sviluppa una superficie netta calpestabile di circa mq. 69,50 oltre a mq. 22,36 di spazio porticato (ora in parte cavedio per il citato crollo della copertura) e mq. 1,40 di centrale termica che sarà dettagliata in seguito.

L'edificio ha origini remote. L'impianto originario potrebbe risalire ad epoca prebellica è stato sicuramente ampliato in momenti successivi con la realizzazione della porzione occupata da soggiorno, servizio igienico e c.t. ed ancora dalla porzione destinata a portico. Versa in modestissime condizioni di manutenzione e conservazione, con dotazioni minime e caratteristiche igienico sanitarie incongrue rispetto agli attuali regolamenti igienico sanitari. E' tuttavia ancora funzionale alla destinazione cui serve ed è attualmente abitato.

Destinazione urbanistica:

Nel P.R.G. vigente: l'immobile è identificato in ambito definito "Zone Residenziali Sature"

Norme tecniche ed indici: art. 45 delle n.t.a.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione piano Terra	Sup. reale lorda	62,00	1,00	62,00
Abitazione piano 1°	Sup. reale lorda	43,00	1,00	43,00
Centrale Termica piano Terra	Sup. reale lorda	2,00	0,40	0,80
Porticato (nelle condizioni attuali)	Sup. reale lorda	25,00	0,25	6,25
	Sup. commerciale		arr.ti	112,00

Caratteristiche descrittive: (informazioni riferite alla data di sopralluogo 11/12/2024):

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

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

Strutture verticali:

materiale: muratura in pietra e laterizio, condizioni: per quanto rilevabile apparentemente sufficienti anche se si evidenziano alcune lesioni sparse in particolare nella zona ampliata.

Travi e/o cordoli:

non rilevabili

Solai:

tipologia: struttura portante in legno e tavelle di laterizio, condizioni: per quanto rilevabile apparentemente sufficienti.

Copertura:

tipologia: a falde inclinate, materiale: struttura portante in legno con perlinato all'intradosso e manto in coppi, condizioni: per quanto rilevabile apparentemente sufficienti.

Scale:

tipologia: a rampa unica con struttura non rilevabile, pavimentazione: cotto, ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.

Procedura Fallimentare N. 33/2023
MASSA DEI CREDITORI
Contro
****OMISSIS****

<i>Porticato:</i>	materiale: perimetro in muratura con falda di copertura inclinata con struttura il legno parzialmente crollata, condizioni: scadenti.
<i>Componenti edilizie e costruttive: Cancello e recinzioni:</i>	L'area esterna è dotata di recinzione murette e reti metalliche sul fronte stradale. E' presente un cancello carrabile in ferro zincato a movimentazione manuale.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con vetro semplice, protezione: scuretti, materiale: legno, condizioni: scadenti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta doppia a battente, materiale: legno massello e vetro, di tipo non blindato, condizioni: scadenti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: cotto, coibentazione: presumibilmente assente, condizioni: apparentemente sufficienti.
<i>Pareti esterne perimetrali:</i>	materiale: muratura a più teste in pietra e laterizio con finitura esterna ad intonaco al civile tinteggiato, condizioni: scadenti.
<i>Pavim. interna:</i>	materiale: mattonelle in cotto con presenza di ceramica rilevata nel solo servizio igienico, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno e lavello cucina, materiale: piastrelle di ceramica di più recente posa rispetto alle origini costruttive, condizioni: sufficienti.
<i>Sanitari:</i>	materiale: porcellana colorata, condizioni: discrete. È presente box doccia.
<i>Impianti:</i>	
<i>Gas:</i>	Assente. I fornelli sono alimentati da bombola
<i>Elettrico:</i>	tipologia: parte sottotraccia, parte esterno condizioni: sufficienti, conformità e funzionamento: non verificati.
<i>Fognatura:</i>	rete di smaltimento e destinazione finale non rilevabili, conformità: non verificabile.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione, condizioni e conformità: non verificabili.
<i>Termico:</i>	tipologia: assente. Per il riscaldamento è stata rilevata la presenza di una stufa e di un caminetto.

Procedura Fallimentare N. 33/2023
 MASSA DEI CREDITORI
 Contro
 *****OMISSIS*****

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.

Le verifiche sono riferite specificatamente e limitatamente all'unità immobiliare e non si estendono a tutte le superfici e gli spazi di uso comune.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'unità immobiliare. Stante la presenza degli arredi la precisione del rilievo deve intendersi soggetta ad un margine di tolleranza.

I totali lordi sono arrotondati al mq.

Destinazioni	Sup. netta	Sup. lorda			altezza	espos.	condizioni
		Abitazione	Centrale T.	Portico			
P. Terra							
Ripostiglio	9,29				1,83-2,81	S	sufficienti
Pranzo	11,60				2,11	S	sufficienti
Cucina	11,88				2,04	S	sufficienti
Bagno	3,44				2,35-2,92	N	sufficienti
Ingresso-scale	3,29				2,98	S	sufficienti
Sottoscale	1,00						
Tot. di piano	40,81	62					
P. Primo							
Ballatoio	1,03					interna	sufficienti
Camera	15,57				2,38-2,95	S	sufficienti
Camera	12,09				2,42-3,00	S-E	sufficienti
Tot. di piano	28,69	43					
Centrale termica	1,40		2			O	scadenti
Porticato	22,36			25	2,05-2,73	N	scadenti
Totali generali		105	2	25			

Classe energetica dell'unità: Lo stimatore è esonerato dalla verifica dal curatore. Tuttavia sono già state effettuate le indagini preliminari le cui risultanze consentono già di presumere la collocazione dell'unità ai livelli minimi della scala dei valori di riferimento. Delle risultanze delle indagini preliminari si è tenuto conto ai fini della determinazione del valore del bene.

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 confort, 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 costruite 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. Al momento i prezzi sull'usato, causa il termine degli incentivi fiscali e le tematiche connesse alla necessità nel medio lungo periodo di adeguamento delle prestazioni energetiche degli immobili, hanno ancora un movimento di sostanziale contrazione, andamento inverso a quello rilevato 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 €. 650,00/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Torriana e Sogliano al R., Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato operanti nelle zone limitrofe della Valmarecchia

8.3. Valutazione corpi

A. Fabbricato di civile abitazione

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	112,00	€ 650,00	€ 72.800,00
- Valore corpo:			€. 72.800,00
- a detrarre costi per ripristini			-€. 1.000,00
- Valore complessivo intero:			€. 71.800,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€. 71.800,00

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: **€. 7.180,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€. 64.620,00**

Procedura Fallimentare N. 33/2023
MASSA DEI CREDITORI
Contro
****OMISSIS****

8.5. Prezzo base d'asta del lotto
Valore arrotondato

€. 65.000,00

La presente relazione si compone di pagine 11 oltre agli allegati di seguito elencati:

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

Rimini, 10 gennaio 2025

L'esperto stimatore
Leurini geom. Stefano