

TRIBUNALE DI RIMINI
Sezione Fallimentare

Fallimento

Sentenza n. 34/2021
pubblicata il 13/7/2021

Giudice delegato

Curatore

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Roberto Maria Brioli



PREMESSA

Si premette che si tratta dell'aggiornamento/rifacimento a data attuale delle valutazioni degli immobili di pertinenza del Fallimento 34/2021- [REDACTED] - redatte dall'Ing. [REDACTED] e dall'Arch. [REDACTED] nella fase di di Concordato Preventivo.

LIMITI DELLA VALUTAZIONE

Come consuetudine e come stabilisce il RICS, è dovere dello scrivente segnalare che vi sono alcuni limiti inerenti alla valutazione, come qui di seguito riportato:

- a) riguardo alla situazione catastale ed ipotecaria od altro, si sono utilizzate le visure standard sul sistema informativo SISTER dell'Agenzie delle Entrate e nessuna ulteriore ricerca è stata effettuata; non è stata quindi presa in considerazione l'eventuale esistenza di altri gravami che possano essere collegate agli immobili (salvo evidenze riconoscibili a vista);
- b) non sono state effettuate analisi sugli immobili per la rilevazione della presenza di eventuali sostanze tossiche o di inquinamenti; inoltre, non sono state effettuate verifiche dettagliate per determinare l'eventuale presenza di passività ambientali, quali amianto od altri materiali nocivi, inquinamenti elettromagnetici o di altro genere, e di conseguenza le valutazioni saranno basate sul presupposto che non ci siano passività ambientali, salvo evidenze rilevabili a vista;
- d) nessun altro aspetto legale, fiscale o finanziario verrà preso in considerazione fatto salvo quanto verrà specificatamente illustrato nella relazione;
- e) le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione;
- f) le consistenze sia dei fabbricati che dei terreni sono state rilevate dalle planimetrie catastali, senza rilievi ad hoc;
- g) per quanto attiene la verifica delle normative urbanistiche vigenti per i terreni oggetto di valutazione, la visura è stata fatta sui siti internet dei Comune di Pesaro e di Rimini, senza accesso agli uffici Comunali per ovvi motivi di tempo (appuntamenti a tre/quattro mesi) e di emergenza pandemica;
- h) il sopralluogo al terreno in Pesaro, inaccessibile da strade carrozzabili, è stato sostituito da visita telematica su google earth.

PRECISAZIONI

Per i lotti 1 e 2 non è stata seguita la suddivisione in lotti già predisposta dai precedenti periti, ma si è proceduto alla individuazione di due lotti di eguale dimensione e pressoché identici, come da atto di aggiornamento catastale protocollo 2021/29739 del 4/6/2021. **In proposito si suggerisce di procedere preliminarmente allo scioglimento della comunione assegnando con atto di divisione a ciascuno dei due comproprietari l'intera proprietà di uno dei lotti, di eguale valore, con estrazione a sorte. È infatti evidente la maggiore appetibilità dell'intera proprietà di un lotto rispetto alla quota del 50% di due lotti.**

Per il lotto 5, nelle precedenti perizie era stato individuato un terreno sito nel Comune di Pesaro (sezione A) anziché in Fiorenzuola di Focara (sezione B).



Lotto 1



2. Lotto 1









Lotto 2

1. Lotto 2









Lotto 3

[REDACTED]

1. Lotto 3

[REDACTED]







Lotto 4**Beni in RIMINI (RN) tra Viale Losanna e la Via Giubasco****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- a) Piena proprietà per la quota di 26/96 di terreni in Rimini, tra la Via Losanna e la via Giubasco, distinti al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 125 particelle:

Particella	qualità	classe	Superficie	redditi catastali	
352	semin arborato	03	616	RD Euro 3,05	RA Euro 3,82
358	semin arborato	03	616	RD Euro 3,05	RA Euro 3,32
364	semin arborato	03	733	RD Euro 3,63	RA Euro 1,51
365	semin arborato	03	670	RD Euro 3,31	RA Euro 1,15
371	semin arborato	03	645	RD Euro 3,19	RA Euro 1,00
536	semin arborato	03	72	RD Euro 0,36	RA Euro 0,45
537	semin arborato	03	66	RD Euro 0,33	RA Euro 0,41
789	semin arborato	03	493	RD Euro 2,44	RA Euro 3,06
796	semin arborato	03	72	RD Euro 0,36	RA Euro 0,45
797	semin arborato	03	56	RD Euro 0,28	RA Euro 0,35
798	semin arborato	03	603	RD Euro 3,01	RA Euro 3,77
966	semin arborato	03	376	RD Euro 1,85	RA Euro 2,83
969	semin arborato	03	58	RD Euro 0,29	RA Euro 0,36
SOMMANO, sup catastale			mq 5.056		



1. Lotto 4

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale periferica, località Miramare, caratterizzata dalla presenza dell'Aeroporto internazionale di Rimini e San Marino "Federico Fellini"

Servizi della zona: sono presenti supermercati, farmacia, sporadici negozi di vendita al dettaglio;
 Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali, agricole;
 Collegamenti pubblici: autobus (100 m), autostrada (7 Km), aeroporto (300 m).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano liberi e nel possesso della curatela.

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: **non rilevate**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **non rilevati**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **gli immobili sono in fascia di rispetto stradale**

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

4.2.1. Iscrizioni: **non rilevate**

4.2.1. Pignoramenti: **non rilevati**

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Decreto di ammissione al *Concordato preventivo del Tribunale di Rimini.*, rep 1152 del 23/06/2014, trascritto a Rimini, in data 17/07/2014 registro particolare 6459
- *Sentenza dichiarativa di fallimento* repertorio 34/2021 del 1/07/2021, trascritto a Rimini in data 06/08/2021, registro particolare 9113, registro generale 13081

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **non rilevate**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 959 di cui € 559 per diritti e imposte ed € 400 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005 (min. 200)	Diritto fisso	Costo totale
Sentenza di fallimento		-	€ 265,00	€ 265,00
Amm.ne concordato preventivo		€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
		-		
TOTALE				€ 559,00
Onorari	n°2 formalità	€ 200,00	400,00	€ 400,00
TOTALE GENERALE				€ 959,00

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

L'elenco delle formalità sopra riferite è aggiornato alla data odierna.

Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 10 giugno 2022 Allegato.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Trattasi di terreni non edificati*4.3.2. *Conformità catastale: Trattasi di terreni non edificati***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

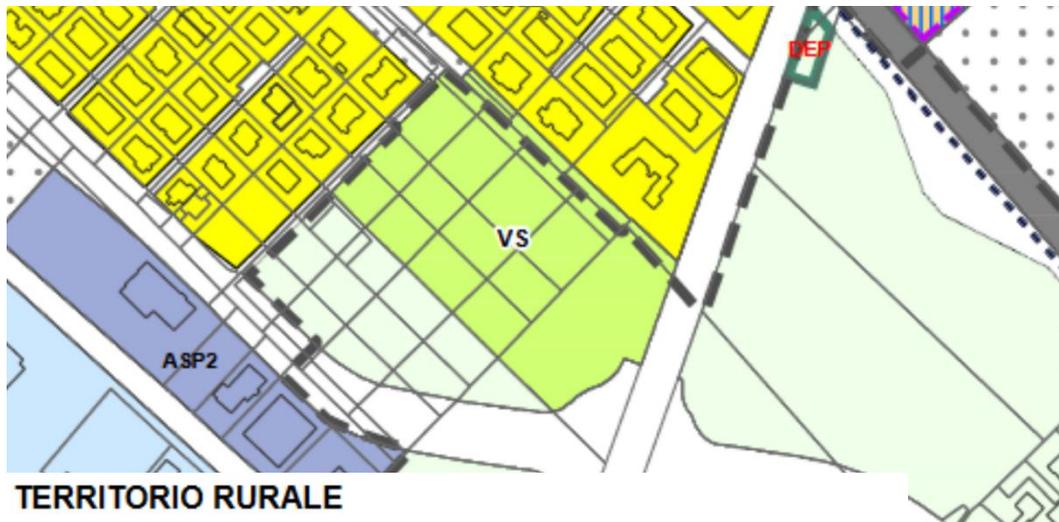
Vedasi "limiti della valutazione" a pagina 2

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

La società [REDACTED] risulta essere proprietaria, per compravendita atto notaio [REDACTED] 20/05/2002 rep. 23681 Trascrizione reg.part.6324 del 9/07/2002.

7. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel PSC vigente, l'area vendibile è esterna alla perimetrazione del territorio urbanizzato ed è inserita nel *territorio rurale, ambiti agricoli periurbani*

**TERRITORIO RURALE**

- AAP - Ambiti agricoli periurbani (art. 76)
- ARP - Ambiti di rilievo paesaggistico (art. 76)

La destinazione dello strumento urbanistico per i terreni de quo è decisamente "punitiva", i terreni si trovano a Miramare di Rimini a poca distanza dal confine con il comune di Riccione, a mare della SS 16 Adriatica e a monte della Ferrovia, nell'area compresa tra via Losanna, via Giubasco e via Cavalieri di Vittorio Veneto.

L'area si trova all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, al limitare degli insediamenti abitativi, caratterizzati prevalentemente da abitazioni di due, tre o più piani con giardino di pertinenza, sorte nel dopoguerra e prevalentemente di impianto non recente.

La utilizzazione agricola è pressoché impossibile, per la difficoltà di accesso con mezzi agricoli, per la superficie modesta, per la conformazione irrazionale dopo la realizzazione dell'accesso alla rotonda, e pure qualsiasi edificazione è impedita (si possono solo recuperare edifici esistenti).

DESTINAZIONE DI FATTO

L'area è nello stato di terreno ex coltivo, abbandonato.

**8. VALUTAZIONE DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo *sintetico comparativo*, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

8.3. Valutazione lotto 4-consistenza

- Superficie complessiva, mq 5.056

8.4. Prezzo base d'asta del lotto

Dal punto di vista della viabilità, le aree sono servite molto agevolmente da tutte le direzioni, tramite la SS16 e via Cavalieri di V. Veneto. L'elevata visibilità consentirebbe l'uso a mostra all'aperto, ma i lotti di proprietà sono o in curva (mappali 797-798) o in seconda linea, per cui il valore è decisamente contenuto, si può ipotizzare il valore unitario massimo "di attesa" di 15 €/mq, e così complessivamente di $mq\ 5.056 * 15\ €/mq = 75.840\ €$ per la piena e intera proprietà e di $75.840 * 26/96 = 20.540\ €$ per la quota di 26/96.

Per l'immediato realizzo della quota, si valuta € 20.540* 0,85 = € 17.500 in cifra tonda.



Lotto 5

Beni in PESARO (PU) Fiorenzuola di Focara località Casteldimezzo

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreni in Pesaro, Fiorenzuola di Focara località Casteldimezzo, distinti al Catasto Terreni di Pesaro- sezione 2, Fiorenzuola di Focara – al foglio 3 particelle:

Particella	qualità	classe	Superficie	redditi catastali	
44	pascolo	03	12.228	RD Euro 1,89	RA Euro 1,26



5. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: turistica panoramica
 Servizi della zona: nessuno;
 Caratteristiche zone limitrofe: turistiche panoramiche;
 Collegamenti pubblici: il terreno è inaccessibile.

Il terreno de quo ha giacitura acclive e conformazione molto irregolare, accesso da sentiero non carrabile, ma è a pochi metri dal mare con la sua porzione più a valle ed a 100 m dall'abitato di Ca-stel di mezzo con la parte più a monte. La zona è calanchiva, molto bella sotto il profilo naturalistico e soggetta a vincolo paesaggistico.

Nelle due foto successive una vista zenitale da foto aerea ed una vista *a volo d'uccello*.





6. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili risultavano liberi e nel possesso della curatela. Non è stato possibile effettuare sopralluogo, se non in modalità telematica.

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: **non rilevate**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **non rilevati**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **È sottoposto dal vigente PRG del comune di Pesaro a vincolo paesistico e di rispetto panoramico ed ambientale, di conservazione delle alberature e di rimboschimento.**

Altri vincoli presenti sono:

– individuato come versante dal PPAR (Piano Paesistico Ambientale Regionale della Regione marche) – rientra nella categoria Sistema Storico del PPAR – rientra nell'art. 132 riguardante le Zone Contigue secondo le NTA del PRG del comune di Pesaro:

- art.1. Ai sensi dell' art. 34, della L.R. 15/1994, il Piano individua nelle tavole c.1, c.2, c.3 e c.4 le zone contigue

- 2. All'interno di detti ambiti gli interventi edilizi dovranno essere sottoposti alla preventiva Autorizzazione Paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004

– sito di importanza comunitaria (SIC) come da DGR n.1709 del 30/06/1997

– zona sottoposta alla Legge Galasso D.M. 31/07/1985

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

4.2.1. Iscrizioni: **non rilevate**

4.2.1. Pignoramenti: **non rilevati**

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Decreto di ammissione al Concordato preventivo del Tribunale di Rimini., rep 1152 del 23/06/2014, trascritto a Rimini, in data 17/07/2014 registro particolare 6459

- *Sentenza dichiarativa di fallimento* repertorio 34/2021 del 1/07/2021, trascritto a Rimini in data 06/08/2021, registro particolare 9113, registro generale 13081

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **non rilevate**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 959 di cui € 559 per diritti e imposte ed € 400 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005 (min. 200)	Diritto fisso	Costo totale
Sentenza di fallimento		-	€ 265,00	€ 265,00
Amm.ne concordato preventivo		€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
		-		
TOTALE				€ 559,00
Onorari	n°2 formalità	€ 200,00	400,00	€ 400,00
TOTALE GENERALE				€ 959,00

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

L'elenco delle formalità sopra riferite è aggiornato alla data odierna.

Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 15 aprile 2022 Allegato.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Trattasi di terreni non edificati*

4.3.2. *Conformità catastale: Trattasi di terreni non edificati*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Vedasi "limiti della valutazione" a pagina 2

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

La società [REDACTED] risulta essere comproprietaria per la quota di 1/3 per compravendita atto notaio [REDACTED] 20/05/2002 rep.23681 e rettifica atto [REDACTED] 20/05/2002 rep.23681 trascrizioni reg.part.4040 del 7/06/2002 e del 30/01/2014 reg.part.779.

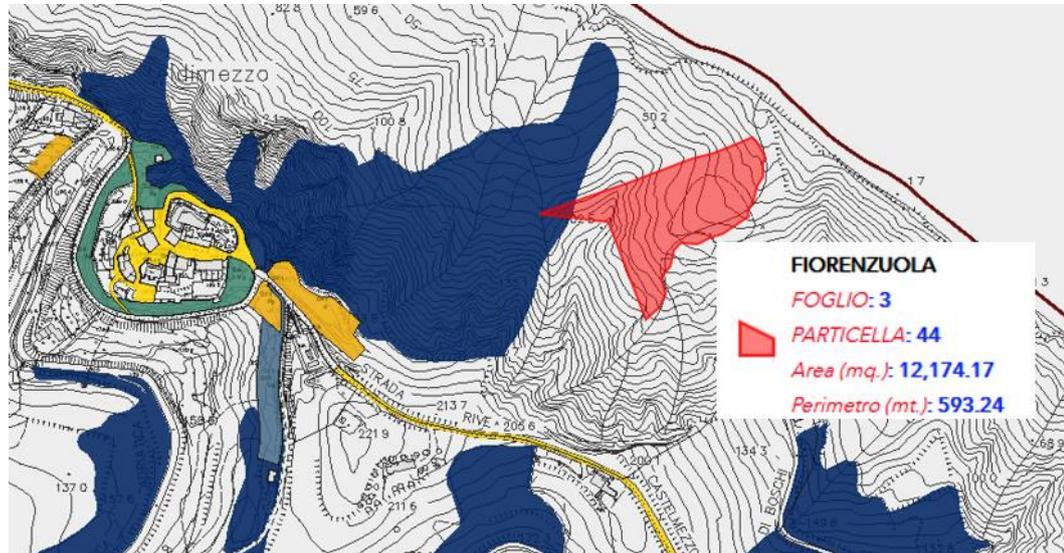
7. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel PRG del Comune di Pesaro l'area è inclusa nello Schema Direttore 7, parco del San Bartolo, che è oggetto di normativa specifica tesa a perseguire i seguenti principali obiettivi:

- il consolidamento degli attuali abitati attraverso anche tramite adeguate e coerenti espansioni residenziali quali centri residenziali di notevole valore paesistico-ambientale nell'ambito delle politiche di riuso dell'area a parco in cui sono inseriti;
- la ristrutturazione della strada panoramica come strada-parco con la realizzazione di belvedere e punti di sosta in corrispondenza anche degli abitati nonché la realizzazione di un by pass stradale per l'abitato di Fiorenzuola in modo da liberare il centro dal traffico di attraversamento;



- la messa in sicurezza delle aree interessate da fenomeni di instabilità idrogeologica diffusa e/o concentrata;
- il potenziamento delle coperture vegetazionali naturali mediante interventi di protezione degli arbusti stabili, in particolare nell'area più ripida della falesia, ove la colonizzazione da canna del Reno svolge un'importante funzione dal punto di vista della regimazione delle acque meteoriche e della stabilizzazione del versante,



4. Lotto 5

L'area in oggetto, identificata con campitura rossa, è in piccolissima parte in zona destinata a "massa boschiva" (colore blu) e per la restante parte "progetto di suolo non definito", ma è comunque da escluderne ogni edificabilità, in quanto il terreno è visibilmente instabile e compreso tra due frane in atto. La lieve differenza tra la superficie catastale e la superficie di PRG deriva dal fatto che quest'ultima è calcolata sulla cartografia del SIT, ai fini della stima si considera la superficie catastale di 12.228 mq.

8. VALUTAZIONE DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo *sintetico comparativo*, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Pesaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

8.3. Valutazione lotto 5-consistenza

- Superficie catastale complessiva, mq 12.228.

8.4. Prezzo base d'asta del lotto

Casteldimezzo è una delle zone di maggiore pregio dell'intera costa romagnolo/marchigiana, situato su un colle a 200 metri di altezza, nel punto più alto del Parco Naturale del Monte San Bartolo, con un balcone naturale che permette l'osservazione di un magnifico panorama, con lo sguardo che spazia a perdita d'occhio sulla linea di costa, dalle pendici del San Bartolo sino alle spiagge riminesi e ravennati, e l'entroterra con sullo sfondo le vette dell'Appennino pesarese, mentre più da vicino si possono osservare la caratteristica sagoma del castello di Gradara ed il Monte Titano con le rocche di San Marino.

Il terreno de quo peraltro non ha suscettività edificatoria, né alcuna potenzialità agricola, per cui si conferma il valore delle precedenti perizie pari 1 €/mq, per complessivi 12.228 € per l'intero e $12.228/3 = 4.000$ € in cifra tonda.

Per il pronto realizzo della quota, si valuta € 4.000 * 0,85 = € 3.400 in cifra tonda.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

1. LOTTO 1, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

2. LOTTO 2, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

3. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

4. Rimini terreno CT Fg 125 part. 352-358-364-365-371-536-537 compi, are 34.18 Rimini terreno CT Fg 125 part. 789 are 4.93 Rimini terreno CT Fg 125 part. 796-797-798 compl. are 7.36 Rimini terreno CT Fg 125 part. 966 are 3.76 Rimini terreno CT Fg 125 part. 969 mq 58

26/96 proprietà per compravendita atto notaio [REDACTED] 20/05/2002 rep. 23681.

Trascrizione reg.part.6324 del 9/07/2002

Valore di pronto realizzo della quota di 26/96, € 17.500

5. Fiorenzuola di Focara terreno CT Fg 3 part.44 Ha 1.22.28

1/3 proprietà per compravendita atto notaio [REDACTED] 20/05/2002 rep.23681 e rettificata atto [REDACTED] 20/05/2002 rep.23681

Trascrizioni reg.part.4040 del 7/06/2002 e del 30/01/2014 reg.part.779

Gravame: decreto ammissione concordato preventivo.

Valore di pronto realizzo della quota di 1/3, € 3.400

La presente relazione si compone di 23 pagine

Il perito
Ing. Roberto Maria Brioli

Allegati elenchi sintetici delle formalità aggiornato al 10 giugno 2022

