

TRIBUNALE ORDINARIO - RIMINI - FALLIMENTARE 77/2017

LOTTO 20

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

20 **negozio** a SAN LEO via F.lli Kennedy, frazione Pietracuta, della superficie commerciale di **498,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Trattasi di negozio/supermercato posto al piano terra di un complesso immobiliare/centro commerciale. Il negozio si presenta in buono stato di manutenzione nonostante le problematiche legate alle infiltrazioni di acqua provenienti dal solaio a causa delle quali sono danneggiati molti elementi che componevano il controsoffitto.

Sull'esterno è presente un'area urbana ad uso pertinenziale oltre a quattro box auto sono posti al piano interrato esattamente sotto al negozio di cui sono pertinenza raggiungibili dallo scivolo carrabile/pedonale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.30. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1280 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana f, categoria D/8, rendita 4.334,00 Euro, indirizzo catastale: via Kennedy, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 3 particella 1280 sub. 55 (catasto fabbricati), sezione urbana f, categoria F/1, classe U, consistenza 97 mq, indirizzo catastale: via IV Novembre, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 3 particella 1280 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana f, categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 41,21 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 3 particella 1280 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 41,21 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 3 particella 1280 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 18 mq, rendita 39,04 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 3 particella 1280 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 17 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

498,20 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 692.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 588.500,00
Data della valutazione:	11/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 17/11/2008, con scadenza il 28/02/2015, registrato il 21/11/2008 a Rimini ai nn. 14016 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 36000 annui.

Si segnala il verbale di conciliazione prot. n. RN/50/21 tra Montefeltro Alimentari Soc.Coop a R.L. e Fallimento GRuppo CMV di CMV Servizi SRL sottoscritto tra le parti il 30/07/2021 registrato a Rimini il 02/08/2021 al n. 3202

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.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/01/2008 a firma di Franciosi Enrico ai nn. Rep. 145783/17449 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO IPOTECARIO.

Importo ipoteca: 6400000.

Importo capitale: 2200000.

Durata ipoteca: 7

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

Sentenza di fallimento, pubblicata il 15/09/2017 dal Tribunale di Rimini ai nn. Rep. 82/2017 di repertorio, a favore di Massa dei creditori del fallimento della Soc. Gruppo CMV s.n.c. di CMV Servizi s.r.l. e dei soci illimitatamente responsabili, contro Soc. Gruppo CMV s.n.c. di CMV Servizi

s.r.l., derivante da ATTO GIUDIZIARIO

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Decreto di Ammissione al Concordato preventivo, stipulata il 03/07/2013 a firma di Tribunale di Rimini ai nn. R.G. 14 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

conferimento in società, stipulata il 20/12/2012 a firma di Notaio Bernardi Fabbrani Pietro ai nn. Rep. 33347/14872 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.437,36
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	253,72

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società (dal 17/01/2013), con atto stipulato il 20/12/2012 a firma di Bernardi Fabbrani Pietro ai nn. 33347/14872 di repertorio, trascritto il 17/01/2013 ai nn. RP 392 RG 605

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/2007 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 31/07/2007 a firma di Enrico Franciosi ai nn. Rep. 145242/17090 di repertorio.

L'atto si riferisce ai terreni Foglio 3 particelle 1280 - 1283 - 1285 sui quali è stato poi realizzato il complesso immobiliare

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione unica **N. 09/2007**, per lavori di Società Cooperativa Muratori Verucchio, presentata il 07/06/2007, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 09/2007 di protocollo

Permesso di costruire **N. 13/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di arredo di piazza e spazi pubblici e realizzazione di centro polifunzionale e di servizi, rilasciata il 31/07/2007 con il n. 13/2007 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **44/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Riqualificazione urbana mediante opere di arredo di piazza e spazi pubblici e realizzazione di centro polifunzionale e di servizi, presentata il 24/12/2007 con il n. prot. 0012767/A di protocollo.
Variante al PdC 13/2007

Denuncia Inizio Attività N. **22/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Riqualificazione urbana mediante opere di arredo di piazza e spazi pubblici e realizzazione di centro polifunzionale e di servizi, presentata il 04/05/2009 con il n. prot. 0004660/A di protocollo.
Variante al PdC 13/2007

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SAN LEO VIA F.LLI KENNEDY, FRAZIONE PIETRACUTA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO 20

negozio a SAN LEO via F.lli Kennedy, frazione Pietracuta, della superficie commerciale di **498,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Trattasi di negozio/supermercato posto al piano terra di un complesso immobiliare/centro commerciale. Il negozio si presenta in buono stato di manutenzione nonostante le problematiche legate alle infiltrazioni di acqua provenienti dal solaio a causa delle quali sono danneggiati molti elementi che componevano il controsoffitto.

Sull'esterno è presente un'area urbana ad uso pertinenziale oltre a quattro box auto sono posti al piano interrato esattamente sotto al negozio di cui sono pertinenza raggiungibili dallo scivolo carrabile/pedonale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.30. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1280 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana f, categoria D/8, rendita 4.334,00 Euro, indirizzo catastale: via Kennedy, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 3 particella 1280 sub. 55 (catasto fabbricati), sezione urbana f, categoria F/1, classe U, consistenza 97 mq, indirizzo catastale: via IV Novembre, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 3 particella 1280 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana f, categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 41,21 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 3 particella 1280 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 41,21 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 3 particella 1280 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 18 mq, rendita 39,04 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 3 particella 1280 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 17 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Supermercato a Piano terra	450,00	x	100 %	=	450,00
Box p. interrato sub 30	20,00	x	50 %	=	10,00
Box p. interrato sub 31	20,00	x	50 %	=	10,00
Box p. interrato sub 32	19,00	x	50 %	=	9,50
Box p. interrato sub 33	18,00	x	50 %	=	9,00
Area urbana pertinenziale	97,00	x	10 %	=	9,70
Totale:	624,00				498,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: casa.it

Descrizione: ufficio al 1° piano

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 99.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: casa.it

Descrizione: ufficio al piano 1° composto da 4 locali

Superfici principali e secondarie: 121

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.157,02 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Tecnocasa

Descrizione: Quadrilocale in via Mazzocco

Superfici principali e secondarie: 106

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 1.650,94 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Adricasa

Descrizione: Trilocale a Pietracuta

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie:

Prezzo: 179.000,00 pari a 2.265,82 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Officina Immobiliare

Descrizione: Trilocale a Pietracuta

Superfici principali e secondarie: 77

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 2.272,73 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare il Tesoro

Descrizione: Locale commerciale

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 265.000,00 pari a 3.533,33 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare il Tesoro

Descrizione: Negozio a Verucchio

Superfici principali e secondarie: 62

Superfici accessorie:

Prezzo: 165.000,00 pari a 2.661,29 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Immobiliare Edifica

Descrizione: Villa a schiera in via A. Moro

Superfici principali e secondarie: 127

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 1.456,69 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Wikicasa

Descrizione: Villa a schiera in via Marecchia

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo: 177.000,00 pari a 1.806,12 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.450,00

Borsinoimmobiliare.it

Valore minimo: 855,00

Valore massimo: 1.234,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando i valori indicativi del mercato immobiliare della zona relativi ad immobili simili a quello in oggetto; tenuto conto che il mercato immobiliare, nella zona in oggetto, non è

particolarmente attivo; considerando le interviste effettuate ad operatori immobiliari del posto; il sottoscritto assume un valore pari ad €/mq 1500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 498,20 x 1.500,00 = **747.300,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Risoluzione dei problemi relativi ad infiltrazioni di acqua	-50.000,00
Ripristino della funzionalità degli infissi e degli impianti	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 692.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 692.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione adottato per la presente stima è il Valore di Mercato Comparativo. Il sottoscritto ha svolto indagini di mercato presso le agenzie operanti nel territorio, annunci on line, consultazione dei valori attribuiti dagli osservatori immobiliari. Sono state quindi considerate: lo stato di fatto dell'immobile, il suo stato di manutenzione, le condizioni intrinseche ed estrinseche che possono influire sul valore. Una volta raccolte tutte le informazioni si è scelto di attribuire all'immobile un valore espresso in €/mq che tiene conto dello stato di conservazione dell'immobile; in fine appare una percentuale di deprezzamento dovuta alla vendita mediante procedura competitiva (asta).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Rimini, ufficio del registro di Rimini, conservatoria dei registri immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di San Leo, agenzie: San Leo, osservatori del mercato immobiliare Omi, Borsino Immobiliare, ed inoltre: Agenzie immobiliari operanti in zona e annunci online

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
20	negozio	498,20	0,00	692.300,00	692.300,00
				692.300,00 €	692.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 692.300,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€. 103.845,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 588.500,00