
TRIBUNALE DI RIMINI
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento

N. Gen. Rep. **23/2019**

Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore Dott. Marco Cicchetti

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Gian Luca Fabbri
iscritto all'Ordine della provincia di Rimini al N. 1145/A
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 409/2017
C.F. - P.Iva 0379 3310 404

con studio in Rimini (RN), Piazza Tre Martiri n.43
cellulare +39 328 6614129
email ingfabbriganluca@gmail.com pec gianluca.fabbri2@ingpec.eu

Beni in Rimini (RN) Via Telesio s.n.c.

Lotto 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Rimini (RN), Via Telesio s.n.c. costituita da:

- un'autorimessa in corpo staccato posta al piano terra, che sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 23,8 circa, distinta al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 100, particella 1092, subalterno 6, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 23,0 mq, rendita catastale € 148,48.

Compresa la relativa quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione, nonché sull'annessa area coperta e scoperta pertinenziale distinta al Catasto terreni di detto Comune al foglio 100, particella 1092 della superficie catastale di mq 836,0.

Ndr. Si segnala sin d'ora che l'unità immobiliare è censita con riserva 1 per "Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi". Come meglio si esprimerà nel seguito della relazione, non risultano atti notarili che attestano la titolarità del bene; nell'atto di divisione del 1979 il bene non compare, perché non ancora censito in Catasto.

B. Proprietà per la quota di 1/3 di porzione di fabbricato condominiale sita in Comune di Rimini (RN), Via Telesio s.n.c. e precisamente:

- sottotetto che sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 78,74 circa, distinto al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 100, particella 1092, subalterno 8, piano 2, categoria F/5;
- con annessa area coperta e scoperta pertinenziale distinta al Catasto terreni di detto Comune al foglio 100, particella 1092 della superficie catastale di mq 836.

Ndr. Si segnala che l'unità immobiliare è accatastata come lastrico solare, ma che nello stato di fatto si tratta di un sottotetto allo stato grezzo (cfr. documentazione fotografica in allegato).

Ndr. Si segnala inoltre che l'accesso all'unità immobiliare può avvenire esclusivamente da una botola alla quale si accede dall'appartamento posto al piano sottostante di altrui proprietà (oppure in linea teorica dal lucernario sul tetto, ma si tratta di un'operazione complessa e insicura).

Il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate, la planimetria catastale e l'estratto di mappa (*Allegato 2*).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	residenziale periferica, a traffico locale con scarsa disponibilità di parcheggi;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, industriali, turistiche;
Collegamenti pubblici:	autobus (5 m), stazione ferroviaria (2 Km), autostrada (4 Km), aeroporto (3 Km).

3. STATO DI POSSESSO:

A. Autorimessa

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

B. Sottotetto

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati esclusivamente da uno dei comproprietari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A. Autorimessa

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: **Nessuno**

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

- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo* a favore di [REDACTED], iscritta a Rimini, in data 24/03/2016, registro particolare 683, registro generale 8586; importo ipoteca: € 15.000,00; importo capitale: € 12.329,74.

4.2.1. Pignoramenti:

- *Pignoramento* a favore della [REDACTED], trascritto a Rimini, in data 17/08/2011, registro particolare 7263, registro generale 12559.
- *Pignoramento* a favore della [REDACTED] trascritto a Rimini, in data 01/07/2014, registro particolare 5943, registro generale 8635.

4.2.2. Altre trascrizioni:

- *Sentenza dichiarativa di fallimento* repertorio 23/2019 del 08/04/2019, trascritto a Rimini in data 07/08/2019, registro particolare 8318, registro generale 12383.

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.976,00, di cui € 1.176,00 per diritti e imposte ed € 800,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo	€ 13.500,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Pignoramento del 2011		-	€ 294,00	€ 294,00
Pignoramento del 2014		-	€ 294,00	€ 294,00
Sentenza di fallimento		-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 1.176,00
Onorari	4		200,00	€ 800,00
TOTALE GENERALE				€ 1.976,00

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 24/11/2025 all'Allegato 3.

B. Sottotetto

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: Nessuno

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. Pignoramenti: Nessuno

4.2.2. Altre trascrizioni:

- *Sentenza dichiarativa di fallimento repertorio 23/2019 del 28/03/2019, trascritto a Rimini in data 21/04/2021, registro particolare 3999, registro generale 5783.*

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 494,00, di cui € .294,00 per diritti e imposte ed € 200,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Sentenza di fallimento		-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 294,00
Onorari	1		200,00	€ 200,00
TOTALE GENERALE				€ 494,00

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 24/11/2025 all'Allegato 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

A. Autorimessa

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità con riferimento alla pratica di condono (non ancora rilasciata):

1. Lievi differenze nelle altezze interne, contenute nell'ordine dei 10 cm.
2. Difforme rappresentazione di una finestra.

Si precisa che quanto espresso si riferisce esclusivamente alle parti di edificio in proprietà esclusiva della persona assoggettata al fallimento e non alle parti comuni del fabbricato.

Ndr: Si esprime nuovamente che le difformità edilizie sono risultate dal confronto fra lo stato di fatto dell'immobile e il progetto depositato per il condono; questa pratica, però, non è ancora stata rilasciata per motivi di incompletezza documentale. Allo stato attuale, non considerando efficace la pratica di condono, l'autorimessa risulta abusiva.

A seguito di un incontro avvenuto con i tecnici dell'ufficio condono sembra che sia ancora possibile integrare la domanda con la documentazione mancante.

4.3.2. Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le medesime difformità segnalate con riferimento alla regolarità edilizia dell'immobile, che non hanno incidenza sulla rendita catastale dell'immobile.

Si precisa che non sono state condotte verifiche inerenti ai confini di proprietà del fabbricato, il cui controllo (che presuppone l'incarico di un professionista ad hoc) eccede i confini dell'incarico conferito allo scrivente.

B. Sottotetto

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato non è stata riscontrata alcuna difformità.

Si precisa che quanto espresso si riferisce esclusivamente alle parti di edificio in comproprietà della persona assoggettata al fallimento e non alle parti comuni del fabbricato.

4.3.2. Conformità catastale:

L'unità immobiliare è accatastata come lastrico solare, ma che si tratta di un sottotetto allo stato grezzo.

La difformità elencata ha incidenza sulla rendita catastale dell'immobile.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione degli immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

da quantificare

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

da quantificare

Ndr. Si specifica che nel fabbricato condominiale non è stato nominato un amministratore; pertanto, non è stato possibile verificare l'esistenza di spese condominiali insolute.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A. Autorimessa

6.1 Attuali proprietari:

Come in parte anticipato, il [REDACTED] risulta intestatario dell'autorimessa al Catasto fabbricati sin dalla sua costituzione avvenuta il 09/08/1988 (si segnala però che il Catasto non ha valore probatorio del titolo di proprietà).

In visura catastale compare una riserva 1 per "*Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi*". Infatti, da ricerche approfondite condotte dallo scrivente non è stato possibile reperire atti notarili che attestino la titolarità del bene.

Si esprime per inciso che:

- il 16/02/1979 è stato redatto un atto di divisione a firma del [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto tutte le unità immobiliari costituenti il fabbricato condominiale, nel quale l'autorimessa in discorso non compare (evidentemente perché non era ancora censita in Catasto).
- nel progetto di sopraelevazione di una parte del fabbricato principale, rilasciato il 06/12/1980, l'autorimessa viene rappresentata come esistente, ma non oggetto di intervento.

B. Sottotetto

6.1 Attuali proprietari:

Il [REDACTED] risulta intestatario dell'unità immobiliare sin dalla sua costituzione avvenuta il 29/04/1980 (si segnala però che il Catasto non ha valore probatorio del titolo di proprietà).

Si esprime per inciso che:

- il 16/02/1979 è stato redatto un atto di divisione a firma del [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto tutte le unità immobiliari costituenti il fabbricato condominiale, nel quale l'unità in discorso non compare esplicitamente (evidentemente perché non era ancora censita in Catasto);
- il 22/11/1980 è stato redatto un atto di compravendita avente ad oggetto la porzione del lastrico solare adiacente, a firma del [REDACTED] [REDACTED] (rep. 12992);
- nel progetto di sopraelevazione di una parte del fabbricato principale, rilasciato il 06/12/1980, il sottotetto viene rappresentato come esistente, ma non oggetto di intervento.

7. PRATICHE EDILIZIE:**A. Autorimessa**

Concessione edilizia n.1384 rilasciata il 06/12/1980 per la sopraelevazione del fabbricato condominiale (nella quale l'autorimessa viene rappresentata come esistente, ma non oggetto di intervento) e successiva variante n.1691 del 24/04/1981.

Concessione edilizia in sanatoria registro n.26020 del 29/09/1986, per la regolarizzazione dell'autorimessa in corpo staccato e altre modifiche. Si esprime nuovamente che alla data di redazione della presente relazione il condono non risulta rilasciato per incompletezza documentale.

Ndr. A seguito di un incontro avvenuto con i tecnici dell'ufficio condono sembra che sia ancora possibile integrare la domanda con la documentazione mancante. Soltanto a seguito dell'istruttoria successiva alla presentazione della documentazione richiesta, si potrà avere certezza di quanto espresso. Dette operazioni eccedono il mandato conferito allo scrivente, pertanto si invitano le persone eventualmente interessate all'acquisto a incaricare un tecnico di propria fiducia al fine di avere informazioni più dettagliate in merito.

B. Sottotetto

Domanda di Costruire n.159 del 24/02/1961 per la nuova costruzione di un fabbricato a destinazione residenziale.

Concessione edilizia n.1384 rilasciata il 06/12/1980 per la sopraelevazione di una parte del fabbricato condominiale e successiva variante n.1691 del 24/04/1981.

Art.26 protocollo n.38479 del 02/07/1986, per il rifacimento del tetto.

Descrizione autorimessa di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa in corpo staccato, posta al piano terra, sita in Comune di Rimini (RN), Via Telesio.

Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Piano strutturale comunale (PSC) approvato con Delibera di consiglio comunale n.15 del 15/03/2016; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC_U, definita come "ambiti urbani consolidati", di cui all'art. 5.2 delle Norme.

Strumento urbanistico Regolamento urbanistico edilizio (RUE) approvato con Delibera di consiglio comunale n.16 del 15/03/2016; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC2, definita come "ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste", di cui all'art.53 delle Norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	23,80	1,00	23,80
	Sup. reale lorda	23,80		23,80

Caratteristiche descrittive:

Infissi: basculante in lamiera metallica, infissi in alluminio e vetro semplice; condizioni: scarse.

Pavim. interna: pavimentazione cementizia; condizioni: scarse.

<i>Pareti esterne:</i>	muratura non coibentata, rivestita con intonaco tinteggiato; condizioni: scarse.
<i>Impianto termico:</i>	non esistente

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

Locali al PT	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Autorimessa	20,80	var	NE	da mantenere
TOTALE	20,80			

Ndr: documentazione fotografica all'allegato 1.

Descrizione sottotetto di cui al punto B

Proprietà per la quota di 1/3 di sottotetto, posto al piano secondo, sito in Comune di Rimini (RN), Via Telesio s.n.c.

Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Piano strutturale comunale (PSC) approvato con Delibera di consiglio comunale n.15 del 15/03/2016; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC_U, definita come "ambiti urbani consolidati", di cui all'art. 5.2 delle Norme.

Strumento urbanistico Regolamento urbanistico edilizio (RUE) approvato con Delibera di consiglio comunale n.16 del 15/03/2016; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC2, definita come "ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste", di cui all'art.53 delle Norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Sottotetto con h>1,50 m	Sup. reale lorda	16,96	0,50	8,48
Sottotetto con h<1,50 m	Sup. reale lorda	61,78	0,00	0,00
	Sup. reale lorda	78,74		8,48

Caratteristiche descrittive:

<i>Infissi:</i>	lucernario in alluminio e vetro semplice; condizioni: scarse.
<i>Pavim. interna:</i>	non presenti.
<i>Pareti esterne:</i>	muratura non coibentata, rivestita con intonaco tinteggiato; condizioni: scarse.
<i>Impianto termico:</i>	non presenti

Si precisa che non sono state eseguite verifiche in merito agli allacciamenti del fabbricato (utenze, pubblica fognatura, ecc.), in quanto non verificabili senza eseguire apposite opere di ispezione, l'entità delle quali non è compatibile con il mandato conferito allo scrivente.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

Locali al P2	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Sottotetto	69,39	var		Scarse
TOTALE	69,39			

Ndr: documentazione fotografica all'allegato 1.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A. Autorimessa

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.

L'immobile oggetto di stima è sito in località Ghetto turco, frazione del Comune di Rimini; sorge in un'area nella quale si trovano sia edilizia abitativa, sia edilizia turistica e la zona è ben servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato risale all'inizio degli anni '80 ed è stato realizzato con finiture tipiche per l'epoca di costruzione e per la tipologia edilizia.

La destinazione d'uso dell'unità immobiliare, nell'area in oggetto, ne favorisce la commerciabilità (vista la scarsità di parcheggi).

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* indica per i box (autorimesse) in zona valori medi compresi tra 980,00 e 1.300,00 €/m².

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati n.3 (tre) autorimesse attualmente proposte in libera vendita, paragonabili a quella oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta e gli elementi di merito e di demerito del bene, si assumerà per la stima il valore di 1.700,00 €/m².

B. Sottotetto

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.

L'immobile oggetto di stima è sito in località Ghetto turco, frazione del Comune di Rimini; sorge in un'area nella quale si trovano sia edilizia abitativa, sia edilizia turistica e la zona è ben servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato risale agli anni '60 ed è stato realizzato con finiture ordinarie per l'epoca di costruzione, che però presentano uno stato di manutenzione che richiede una generale manutenzione.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* indica per le abitazioni di tipo civile in zona suburbana/frazioni per il Comune di Rimini valori medi compresi tra 2.050,00 e 2.850,00 €/m².

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati n.3 (tre) immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta e gli elementi di merito e di demerito del bene, si assumerà per la stima il valore di **3.400,00 €/m²**.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del territorio, Comune di Rimini, conservatoria dei registri immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, borsinoimmobiliare.it, osservatorio del mercato immobiliare (OMI).

8.3. Valutazione corpi**A. Autorimessa**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Autorimessa	23,80	€ 1.700,00	€ 40.460,00
			€ 40.460,00

- Valore corpo:	€ 40.460,00
- Valore complessivo intero:	€ 40.460,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 40.460,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Autorimessa	23,80	€ 40.460,00	€ 40.460,00

B. Sottotetto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Sottotetto con h>1,50 m	8,48	€ 3.400,00	€ 28.832,00
Sottotetto con h<1,50 m	0,00	€ 3.400,00	€ 0,00
			€ 28.832,00

- Valore corpo:	€ 28.832,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 28.832,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 28.832,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Sottotetto	78,74	€ 28.832,00	€ 28.832,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**A. Autorimessa**

Abbattimento forfettario del valore per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (10%)

€ 4.046,00

B. Sottotetto

Valore del bene in quota (1/3):

€ 9.610,66

Abbattimento forfettario del valore per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (10%)

€ 961,00

Abbattimento forfettario dovuto alla natura del bene in quota e per la necessità di accesso tramite appartamento di altrui proprietà (30%)

€ 2.883,20

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

A. Autorimessa

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

€ 36.400,00

B. Sottotetto

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

€ 5.700,00

Giudizio di divisibilità: a parere dello scrivente l'immobile oggetto della presente procedura non è comodamente divisibile.

La presente relazione si compone di pagine 17 (diciassette) oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. titolo di provenienza.

Il perito
Ing. Gian Luca Fabbri
(documento firmato digitalmente)