

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA
UFFICIO FALLIMENTARE

PROCEDIMENTO FALLIMENTARE
N. 67/2016 R.G.

.....

Curatore: Dott.ssa Casadio Valentina

RELAZIONE PERITALE DI STIMA IMMOBILIARE
AGGIORNAMENTO A GIUGNO 2025

TECNICO INCARICATO
ARCH. RICCARDO CASAMASSIMA
Via Bergantini n.6 – 48018 Faenza (RA)
Tel. 0546/680844 – Fax. 0546/699446
riccardo.casamassima@violaniassociati.it

Il Curatore Fallimentare con Istanza di nomina al G. D. Dott. Alessandro Farolfi, in data 19/01/2017 nominava Perito Estimatore per il procedimento in oggetto lo scrivente Arch. Riccardo Casamassima, con studio a Faenza Via Bergantini n.6, per procedere nelle operazioni peritali riguardanti le unità immobiliari urbane situate a Rimini Viale Ruggero Baldini, Faenza Via G. Sarti, Viale IV Novembre, Via Reda, e infine a Bagnacavallo Via A. Toscanini, tutte oggetto della Procedura.

Nel corso del procedimento, tutti gli immobili sono stati alienati, ad eccezione dell'immobile sito in Rimini, in Viale Ruggero Baldini, poiché la procedura aveva avviato l'iter necessario per liberarlo da un contratto di locazione vitalizio ancora in essere. Tale procedimento si è definitivamente concluso e l'immobile è stato liberato.

La Curatrice subentrata nella procedura, Dott.ssa Valentina Casadio, in data 09.10.2024 ha quindi incaricato lo scrivente di aggiornare la presente relazione di stima immobiliare e di svolgere tutte le necessarie verifiche e i sopralluoghi.

PREMESSA

Il sottoscritto perito ha eseguito sopralluoghi, rilievi, misurazioni e riprese fotografiche. Ha inoltre effettuato accessi all'Agenzia delle Entrate - Territorio (Catasto Fabbricati e Terreni). Dopo aver condotto ricerche di mercato immobiliare nelle zone interessate espone la seguente relazione. Per giungere alla valutazione dell'immobile in oggetto, il CTU opererà con i seguenti indirizzi:

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROPRIETÀ
- OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI
- CONFINI
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- PARTI IN COMUNE, SERVITÙ, VINCOLI
- PROVENIENZA DEI BENI
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- INDAGINE AMMINISTRATIVA e VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA
- IDONEITÀ ALL'USO
- DESCRIZIONE – CARATTERISTICHE ESTRINSECHE E INTRINSECHE
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI

Per ottenere il più probabile valore di mercato dei beni si adotta il metodo di raffronto che consiste nell'individuare, a seguito di ricerche di mercato, il più recente valore unitario per immobili simili a quelli in esame, applicandolo alle superfici commerciali calcolate secondo usi e consuetudini locali e tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, della vetustà e stato di conservazione dei beni da valutare.

OPPORTUNITA' DI VENDITA IN LOTTI

Lotto unico costituito da abitazione con garage, posto auto e cantina in complesso condominiale.

CONSISTENZA E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Descrizione sintetica e consistenza (mq sup. e vani):

Piena proprietà di appartamento al secondo piano con ascensore in condominio di pregio con piscina in zona Marina centro a poca distanza dal mare e dal porto canale, denominato "Rex Resort", in via Ruggiero Baldini n.5. Autorimessa al piano interrato, posto auto privato e cantina ai piani interrati. Quota di 3546/100000 di cabina elettrica intestata. Composto da soggiorno pranzo con zona cottura, balcone loggia con vista sul giardino con piscina, due camere, due bagni e un balcone. Impianto di climatizzazione C/F ad aria condominiale con contabilizzazione dei consumi. Lo stato generale del condominio e delle parti comuni risulta ottimo, comprese la piscina condominiale e l'area relax, entrambe pienamente funzionanti.

L'unità immobiliare necessita di interventi di manutenzione ordinaria, consistenti in lavori di tinteggiatura, pulizia approfondita e limitate opere di ripristino delle finiture interne e dei sanitari.

Sup. lorda appartamento mq 86 (netta mq 74), loggia soggiorno mq 10, balcone mq 12, garage mq 20, posto auto mq 16 e cantina mq 7. Classe energetica D.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – PROPRIETA'

I beni risultano così identificati alla data del 26/06/2025 al Catasto Fabbricati:

Beni in proprietà esclusiva

- (abitazione) Foglio 66, Mapp. 1463 Sub 17 – Rimini (RM) Viale Ruggero Baldini n. 5, piano: S2-2, scala A, Cat A/2, Classe 4, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 94 mq, R.C. Euro 1.243,37
- (autorimessa) Foglio 66, Mapp. 1463 Sub 35 – Rimini (RM) Viale Ruggero Baldini n. 3, piano: S1, Cat C/6; Classe 3, consistenza 20 mq, Superficie catastale 22 mq, R.C. Euro 160,10
- (posto auto) Foglio 66, Mapp. 1463 Sub 78 – Rimini (RM) Viale Ruggero Baldini n. 3, piano: S2, Cat C/6; Classe 2, consistenza 16 mq, Superficie catastale 16 mq, R.C. Euro 111,55
- (Proprietà per quota 3546/100000 di cabina elettrica) Foglio 66, Mapp. 1463 Sub 99 – Rimini (RM) Viale Ruggero Baldini n. 3, piano: S2, Cat D/1, R.C. Euro 56,00

Intestatari catastali:

- con sede in C.F. - Proprietà per 1/1

Beni in quota

- (quota di piscina) Bene Comune Censibile Foglio 66, Mapp. 1463 Sub 112 V.le Ruggero Baldini p.S1-T cat.D/6, R.C. Euro 708,00,

Parti comuni: Foglio 66, Mapp. 1463 Sub 100,101,102,104,105,106,107, 108, 109, 110, 111, 112 (partite speciali).

L'area di sedime del fabbricato è identificata al Catasto Terreni del Comune di Rimini al Foglio 66 Mapp. 1463 come Ente urbano di Sup. 2.657 mq.

CONFINI

Il Mapp. 1463 confina a Nord-Est con mappale 4337 (edif.), mappale 1465 (edif.), mappale 1274 (edif.), a Sud-Est con mappale 83 (edif.) a Sud-Ovest con Viale R. Baldini, e a Nord-Ovest con Viale A.Cappellini.

Il sub 17 (appartamento) confina a Nord-Ovest con Sub 101 (vano scala) parti comuni, a Sud-Est con Sub 16 (appartamento), a Nord-Ovest con Sub 18 (appartamento). La cantina confina a Nord-Est con Sub 109 (corridoio) parti comuni, a Nord-Ovest con Sub 18 (cantina) e a Sud-Est con Sub 9 (cantina). Il sub 35 (autorimessa) confina a Ovest e Nord-Est con Sub 105 (corsia e rampa carrabile) parti comuni, a Nord-Ovest con Sub 34 (autorimessa), a Sud-Est con Sub 36 (autorimessa).

Il sub 78 (posto auto coperto) confina con Sub 105 (corsia carrabile) parti comuni, a Nord-Est con Sub 77 (posto auto coperto), a Sud-Ovest con Sub 79 (posto auto coperto).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo eseguito in data 24.06.2025 i beni risultano liberi. Durante il sopralluogo precedente, in data 25/01/2017, i beni erano occupati in ragione di Contratto di locazione ultranovennale, trascritto a Rimini il 28/06/2012 al Reg. Gen. n. 8961 e Reg. Part. n. 5934, con durata convenuta *"per tutta la durata della vita dell'inquilino e per i due anni successivi alla sua morte"*. Tale vincolo non è più in essere.

SERVITU', VINCOLI

Servitù e vincoli

Per i patti e gli obblighi e le servitù ci si riferisce a quanto citato nell'atto di acquisto a rogito Dott. Notaio Gentilini Alberto in Russi in data 20/04/2011

PATTI E CONDIZIONI Le vendite di cui sopra si vogliono fatte ed accettate ai seguenti patti e condizioni: 1) I beni in oggetto vengono rispettivamente venduti ed accettati a corpo, con il trasferimento in ciascuna Società acquirente del pieno dominio e pacifico possesso, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e comprensivamente a tutte le aderenze e pertinenze, azioni, ragioni, usi, comunioni e diritti inerenti, servitù attive e passive se e come esistenti, ed assieme a tutti i patti, obblighi, condizioni e servitù contenuti nell'atto di compravendita a rogito notaio A. Porfiri di Cesena in data 23 aprile 2008 rep. n. 205271/43316, di cui alle premesse, ed in particolare con:

- servitù a favore dell'ENEL, di cui all'atto autenticato dalla D.ssa S. Di Mauro in data 13 giugno 2006 rep. n. 39192/5149, registrato a Rimini il 29 giugno 2006 al n. 5232 ed ivi trascritto in data 29 giugno 2006 agli artt. 7243, 7244 e 7245, gravante la cabina elettrica distinta con il mappale 1463 sub 99.

Trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un unico complesso immobiliare, si intendono costituite, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1062 C.C., tutte le servitù sia attive che passive di sporto, balconi, terrazze, luci, vedute, stillicidio, fognatura, nonché di condutture per elettricità, gas, telefonia, acqua, canne fumarie, ecc., per attraversamenti verticali e/o orizzontali fra le varie unità abitative, servizi e parti comuni." (Atto completo allegato alla perizia).

PROVENIENZA DEI BENI

Con atto di compravendita Notaio Dott. Gentilini Alberto in Russi 20/04/2011 Rep. 21442 registrato a Faenza

il 02/05/2011 al n.1400 e trascritto a Rimini il 04/05/2011 al Reg. Gen. n. 6627 – 6628 e Reg. Part. n. 3730 – 3731,, con sede in, rappresentata dal in qualità di Amministratore Unico acquistava la piena proprietà dei beni in oggetto dalla con sede in

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Aggiornati al 19/06/2017)

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di RIMINI - Territorio, si riportano le seguenti iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie:

Iscrizioni in acollo

- art.2074/20.05.2008 volontaria (mutuo fondiario)

a favore

domicilio ipotecario eletto

a carico

Grava in Rimini NCEU F.66 M.1463 sub dall'1 al 7 – 10 al 15 – 17 al 26 – 28 al 32 – 34 al 43 – 46 al 83 – 86 al 93 – 96 al 98; NCT F.66 M.4337 e.u. di are 1.51

In calce risultano registrati diversi annotamenti, fra i quali:

- annot. art.3403/27.10.2010 frazionamento in quota:

quota n.14) grava il F.66 M.1463/17 iscriz. € 1.246.000,00 sorte € 623.000,00

quota n.28) grava il F.66 M.1463/35 iscriz. € 54.800,00 sorte € 27.400,00

quota n.67) grava il F.66 M.1463/78 iscriz. € 34.000,00 sorte € 17.000,00

L'ultimo annotamento registrato risulta essere l'art.1479/30.05.2017

Iscrizioni contro

- art.1419/29.06.2012 giudiziale (D.I. Tribunale di Faenza del 19.06.2012 rep.302)

a favore

domicilio ipotecario eletto

a carico

Grava in Rimini NCEU F.66 M.1463/17-35-78 e quota 3546/100.000 sul M.1463/99

- art.1420/29.06.2012 giudiziale (D.I. Tribunale di Faenza del 19.06.2012 rep.303)

a favore

domicilio ipotecario eletto

a carico

Grava in Rimini NCEU F.66 M.1463/17-35-78 e quota 3546/100.000 sul M.1463/99

- art.1441/02.07.2013 giudiziale (D.I. Tribunale di Teramo del 18.04.2013 rep.714)

a favore

domicilio ipotecario eletto

a carico

Grava in Rimini NCEU F.66 M.1463/17-35-78 – quota 35,460/1000 sul M.1463/99 e quota 3,550/1000 sul M.1463/112.

Trascrizioni pregiudizievoli

- art.10533/21.12.2016 sentenza dichiarativa di fallimento (atto del 14.12.2016 n.207) a favore Massa dei Creditori della

a carico

Beni:

in Rimini NCEU F.66 M.1463/17-35-78;

in Rimini quota 3546/100.000 su NCEU F.66 M.1463/99.

INDAGINE AMMINISTRATIVA E VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Dall'esame dell'atto notarile di provenienza allegato e dalla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rimini, risultano i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire richiesto in data 13/05/2003 Prot. n. 86554, integrazioni acquisite in data 16/06/2003 Prot. n. 109820 e in data 09/10/2003 con Prot. n. 164266. Il Permesso di Costruire è stato rilasciato in data 10/10/2003 Prot. n. 184871

- Atto ricognitorio finale dell'UTC di rimini del 28/01/2005 con Prot. n. 15870

- Denuncia Inizio Attività in variante in data 14/04/2006 Prot. n. 64285

- Denuncia Inizio Attività in variante e in data 26/05/2006 con Prot. n. 90328.

- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità, per tutte le unità immobiliari, rilasciato in data 12/03/2007 con Prot. n. 46860.

- Certificato di Prevenzione Incendi relativo alle autorimesse e allegato alle pratiche di fine lavori e agibilità, con validità dal 24/06/2006 al 24/07/2012.

- ACE (attestato di certificazione energetica - ora APE) - l'appartamento risulta in classe D.

- non è stato possibile produrre i certificati di conformità degli impianti dove però l'impianto principale di riscaldamento e condizionamento è condominiale.

Difformità edilizie

Dal confronto tra gli atti visionati e lo stato dei luoghi non risultano difformità edilizie.

Identificazione edilizia e urbanistica

Il lotto del fabbricato è inserito urbanisticamente nei seguenti strumenti urbanistici del Comune di Rimini:

PSC Art. 4.1 - Perimetro del territorio urbanizzato

RUE - AMBITI URBANI - AUC_T2 - NTA Art.59 Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva.

IDONEITÀ ALL'USO

L'unità immobiliare abitativa necessita di interventi di manutenzione ordinaria, consistenti in lavori di tinteggiatura, pulizia approfondita e limitate opere di ripristino delle finiture interne e dei sanitari.

Il garage, il posto auto e la cantina risultano idonee all'uso, secondo le proprie destinazioni. Il garage va

sgomberato da arredi e oggetti rimasti abbandonati.

DESCRIZIONE DEI BENI

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE E INTRINSECHE

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un condominio di pregio completato nel 2007, costituito da 27 appartamenti su sei piani fuori terra, divisi in due vani scala, con ampio giardino con piscina condominiale, con autorimesse e parcheggi situati nei due piani interrati.

Il fabbricato ha struttura in cemento armato, tamponamenti in laterizio intonacati, infissi in alluminio con vetrocamera, veneziane in alluminio, soglie e bancali in pietra chiara.

L'impianto di riscaldamento e condizionamento è centralizzato con distribuzione canalizzata ad aria e contabilizzazione dei consumi per singola unità immobiliare. È presente un ascensore per ognuno dei due vani scala.

Tutta l'area esterna presenta finiture di pregio. Gli accessi carrabili sono tutti automatizzati. È presente lo spazio per una portineria che però non è attiva.

L'appartamento è costituito da un ingresso su soggiorno cucina di mq netti 32,0 che affacciano, tramite una loggia, sul giardino condominiale con piscina. Ha due camere di mq netti 14,7 e 11,0, un disimpegno con armadio a muro di mq 5,2, due bagni di mq netti 4,6 e 6,3 finestrato. L'appartamento ha le seguenti finiture:

- pavimenti e rivestimenti di tipo ceramico in tutti gli ambienti
- portoncino di ingresso blindato
- porte interne tamburate laccate bianche
- impianto di riscaldamento e condizionamento condominiale
- sanitari di tipo sospeso con rubinetterie standard
- impianto elettrico sottotraccia con placche e frutti di tipo standard

Al primo piano interrato si trova il garage di mq lordi 20,0 - al secondo piano interrato si trova il posto auto privato di mq 16,0 e la cantina di mq 7,0.

I piani interrati hanno pareti divisorie in blocchi di cls alleggeriti tipo lecablocco, non intonacati, impianto elettrico realizzato esternamente con canalina, portoni basculanti di chiusura delle rimesse private in lamiera zincata con apertura manuale.

CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DEI BENI

Il procedimento di stima fa riferimento anche alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2024 dell'Agenzia del Territorio (OMI) per il Comune di Rimini nella zona *Centrale/Marina Centro – Codice di zona B7* – riportanti valori per Abitazioni civili in stato conservativo Normale, valori compresi tra 2.350 e 3.400 Euro/mq, valori per Box compresi tra 1.200 e 1.750 Euro/mq e valori per posti auto coperti compresi tra 1.000 e 1.450 Euro/mq.

Nella determinazione dei valori si è quindi tenuto conto delle caratteristiche illustrate; si è quindi stimato in 3.400,00 Euro/mq di Superficie Lorda Vendibile ragguagliata il valore unitario per l'appartamento, in 1.750,00 Euro/mq di Sup Lorda il valore per l'autorimessa, in 1.450,00 Euro/mq di Sup Lorda il valore per il posto auto.

Il più probabile valore di mercato viene così determinato:

RG 67/2016 - LOTTO 1 – UNICO					
RIMINI – Viale Ruggero Baldini n. 5 – Appartamento Piano 2°					
<i>Piena proprietà (quota 1/1) di appartamento al piano secondo oltre garage al piano primo sottostrada, posto auto e cantina al piano secondo sottostrada. Il tutto ubicato in complesso residenziale di pregio con ascensore e piscina condominiale. Zona Marina Centro. Immobili liberi.</i>					
<i>Individuazione Catastale e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di ragguaglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore comm. €/mq per dest.</i>	<i>Valore commerciale Euro</i>
<i>Fg 66 Mapp. 1463 Sub 17 (A/2)</i>					
Appartamento P2°	86,00	100%	86,00		
Balcone/loggia	10,00	50%	5,00		
Balcone	12,00	30%	3,60		
Cantina al piano 2° sottostrada	7,00	25%	1,80		
		<i>Totale</i>	<i>96,40</i>	<i>3.400</i>	<i>327.760,00</i>
<i>Fg 66 Mapp. 1463 Sub 35 (C/6)</i>					
Garage P1° sottostrada	21,00	100%	21,00		
		<i>Totale</i>	<i>21,00</i>	<i>1.750</i>	<i>36.750,00</i>
<i>Fg 66 Mapp. 1463 Sub 78 (C/6)</i>					
Posto auto al P2° sottostrada	16,00	100%	16,00		
		<i>Totale</i>	<i>16,00</i>	<i>1.450</i>	<i>23.200,00</i>
<i>Fg 66 Mapp. 1463 Sub 99 (D/1)</i>					
Quota 3546/100000 <i>Cabina Elettrica</i>					
TOTALE				Euro	387.710,00
A detrarre spese per irregolarità edilizie e aggiornamento catastale determinato forfetariamente e comprensivo di oblazioni, diritti e competenze professionali e/o ripristini				Euro	- 0,00
<i>Restano</i>				<i>Euro</i>	<i>387.710,00</i>
Detrazioni per lo stato d'uso e di manutenzione oltre l'ordinario stato conservazione dell'immobile in riferimento al valore unitario attribuito applicato a forfait per l'appartamento				Euro	-10.000,00
<i>Restano</i>				<i>Euro</i>	<i>377.710,00</i>
A detrarre importo per vincoli e oneri giuridici non eliminabili				Euro	- 0,00
A detrarre importo per indisponibilità del bene per stato di possesso dell'immobile				Euro	- 0,00
TOTALE				Euro	377.710,00
VALORE COMMERCIALE ARROT. LOTTO UNICO - QUOTA 1/1				Euro	388.000,00
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%	Euro	- 56.700,00
			Totale	Euro	321.300,00
VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROT. DEL LOTTO (QUOTA 1/1)				Euro	320.000,00

A conclusione della relazione di aggiornamento, confidando di averlo svolto correttamente, si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o integrazione.

Contemporaneamente al deposito in Cancelleria, si provvederà a trasmettere al Curatore copia della relazione peritale di stima con allegati.

Faenza 18/07/2025

Il perito

Arch. Riccardo Casamassima

ALLEGATI:

1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
3. TITOLI ABILITATIVI
4. ATTI DI PROVENIENZA
5. VALORI IMMOBILIARI DI RIFERIMENTO
6. VISURE IPOCATASTALI