



TRIBUNALE DI RIMINI



Fallimento XXXXXXXXXXXXXXXX



N. Gen. Rep. **37-2/2013**



Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore Fallimentare Dott. Valter Ceccolini



ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Geom. Marco Franchini
iscritto all'albo della provincia di Rimini al N.1804
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N.2157/2014
C.F. FRNMRC83D22C573H - P.Iva 04222780407



con studio in Rimini (RN), via Gambalunga n.28/a
cellulare: 339.1230467
email: geom.marcofranchini@gmail.com - pec: marco.franchini@geopec.it



Heimdall Studio - www.hestudio.it



Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore Dr. Valter Ceccolini
Perito: Geom. Marco Franchini

1/8



Beni in Novafeltria (RN) Via Uffogliano n.51/a
Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/4 di porzioni del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Novafeltria (RN), Via Uffogliano n.51/a costituita da:
- un appartamento posto al piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n.2 (due) camere da letto e n.2 (due) bagni per una superficie lorda complessiva di circa mq 81,40, oltre a balcone di circa mq 9,68, oltre a corte esclusiva di mq 42,21, oltre a posto auto non accatastato come tale ma come corte esclusiva che sviluppa una superficie pari a mq 12,00 distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 30, particella 517, subalterno 9, piano T, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4,5, rendita catastale € 183,60;
 - un'autorimessa posta al piano seminterrato che sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 46,28, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 30, particella 517, subalterno 5, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 46 mq, rendita catastale €63,52.

Nell'oggetto è 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 30, particella 517 della superficie catastale di mq 1.293

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

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

Si fa presente che l'immobile in oggetto è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	residenziale periferica, a traffico locale con sufficiente disponibilità di parcheggi;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, industriali, agricole;
Collegamenti pubblici:	autobus (200 m), autostrada (20 Km), aeroporto (24 Km).

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore Dr. Valter Ceccolini

Perito: Geom. Marco Franchini

2/8

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano nella disponibilità dei proprietari.

Ndr. Con riferimento alla presenza di eventuali contratti di locazione, si fa presente che lo Scrivente ha contattato i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, i quali hanno comunicato che a seguito di riscontro effettuato al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria in data 09/07/2025, la ricerca ha dato esito negativo.

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: **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:

- Certificato di denunciata successione repertorio num. 161852/88888, del 12/06/2020, trascritto a Urbino, in data 19/06/2020, registro particolare 1768, registro generale 2473;
- Certificato di denunciata successione repertorio num. 460455/88888, del 09/11/2021, trascritto a Urbino, in data 10/11/2021, registro particolare 5068, registro generale 6654;
- Accettazione di eredità con beneficio di inventario repertorio num. 8589/5968, del 20/02/2025, trascritto in data 06/03/2025, registro particolare 961, registro generale 1305;
- Accettazione di eredità con beneficio di inventario repertorio num. 8807/6144, del 14/05/2025, trascritto in data 04/06/2025, registro particolare 2536, registro generale 3479;
- *Sentenza dichiarativa di fallimento* repertorio 36/2013 del 19/06/2013, trascritto a Urbino in data 27/08/2025, registro particolare 4042, registro generale 5475.

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

Si precisa che l'eventuale importo per la cancellazione dei gravami sarà quantificato con precisione dall'Agenzia delle Entrate all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 12/06/2025 all'Allegato 3.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore Dr. Valter Ceccolini

Perito: Geom. Marco Franchini

3/8

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

➤ Piano terra:

1. Mancata rappresentazione della corte con le relative misure dimensionali;

➤ Piano seminterrato:

2. Differenza nell'altezza sul fondo dell'autorimessa, mentre la misurazione risulta corretta sulla parte frontale, dipesa probabilmente dalla pendenza del pavimento al fine di fare defluire eventuali flussi d'acqua;
3. Mancata rappresentazione di una bocca di lupo sul fondo del garage.

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

4.3.2. Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le medesime difformità segnalate con riferimento alla regolarità edilizia dell'immobile.

Si segnala sin da ora che le predette difformità non hanno rilevanza dal punto di vista della rendita catastale dell'immobile; pertanto, in base a quanto riportato nella *circolare n.2 del 09.07.2010*, emanata dall'Agenzia del Territorio, la redazione di una apposita pratica di variazione catastale non è necessaria.

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.

Le difformità urbanistiche elencate sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica di *Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)* per *Accertamento di conformità*, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004.

Rientrando l'abuso nel caso di cui alla lettera a, del comma 3, del succitato articolo, occorrerà corrispondere una somma pari al "*contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, ..., e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro*". A parere dello Scrivente in relazione alle difformità riscontrate, l'oblazione da corrispondere allo Sportello, sarà prevedibilmente la minima, in ragione di € 2.000,00.

Spese tecniche - S.C.I.A.:	€ 3.500,00
Oblazione:	€ 2.000,00
Diritti istruttori e di segreteria:	€ 600,00
Oneri totali	€ 6.100,00

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore Dr. Valter Ceccolini

Perito: Geom. Marco Franchini

punto 2, relativa
na verifica inerent
ll'ambito della n

mento e/o oblazione.
bilità di regolarizzare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

si limita specificatamen
particular si precisa c

ordinarie di gestione in
adute al momento della
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
€ 0,00

€ 0,00

ASTE GIUDIZIARIE 6. A 6.

ARI: **ASTE** **GIUDIZIARIE®**

Proprietari:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
0 ad oggi in forza di

xxxx risultano essere p
sione a causa di mort

nti proprietari:
i xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
essere proprietari dal 26

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

EDILIZIE:

Curatore Dr.
Perito: Geom.

ASTE GIUDIZIARIE®

5/8

5/8
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Concessione Edilizia n.90 del 30/08/1999, pratica n.90, prot. n.2690, per la costruzione di una palazzina residenziale;
Concessione Edilizia in variante n.90 bis del 23/06/2001, prot. n.4010.
Abitabilità n.95, richiesta in data 03/12/2001 prot. n.10324.

Descrizione appartamento e autorimessa di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/4 di porzioni del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Novafeltria (RN), Via Uffogliano n.51/a.

Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico P.S.C. approvato con deliberazione consiliare n. 43 del 23/11/2017; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC, definita come Ambiti urbani consolidati.

Strumento urbanistico R.U.E. approvato con deliberazione consiliare n. 43 del 23/11/2017; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC_BD, definita come Sub-ambiti consolidati a bassa densità, di cui all'art. 36 delle Norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa	Sup. reale lorda	81,40	1,00	81,40
Balcone	Sup. reale lorda	9,68	0,30	2,90
Corte/giardino sup. < sup. Ab.	Sup. reale lorda	42,21	0,10	4,22
Posto auto considerato come corte	Sup. reale lorda	12,00	0,10	1,2
Autorimessa	Sup. reale lorda	46,28	0,50	23,14
	Sup. reale lorda	-		112,86

Caratteristiche descrittive:

Infissi:

porte interne in legno tamburato, infissi esterni in pvc e vetro-camera, tapparelle in materiale plastico, portoncino blindato; condizioni: buone.

Pavim. interna:

piastrelle in grés porcellanato; condizioni: buone.

Pareti esterne:

muratura rivestita con intonaco tinteggiato; condizioni: buone.

Note: nella parete esterna sul fronte dell'immobile si ravvisano segni di umidità di risalita lungo la parete a contatto con la pavimentazione, oltre a segni di infiltrazione in corrispondenza del terrazzo e del pianerottolo di ingresso del piano primo.

Impianto termico:

termosifoni in alluminio, impianto di generazione autonomo a combustione di gas metano, impianto di regolazione costituito da cronotermostato programmabile; condizioni: buone.

Nota:

Non è stata verificata la conformità degli impianti

N.B. le suddette caratteristiche descrittive, non sono esaustive, viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, per cui per una informazione più accurata e precisa si rimanda il lettore ad una visione diretta mediante sopralluogo.

La valutazione espressa sulle condizioni dell'immobile e componenti varie

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore Dr. Valter Ceccolini

Perito: Geom. Marco Franchini

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.

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 scavo, l'entità delle quali non è compatibile con il mandato conferito allo Scrivente.

Ndr: documentazione fotografica all'allegato 1.

Accessori: Nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo *sintetico comparativo*.

Il valore commerciale del bene pignorato 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 e infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

L'immobile oggetto di stima è sito nel centro abitato di Ponte Santa Maria Maddalena, frazione del Comune di Novafeltria; sorge in un'area nella quale si trovano sia edilizia abitativa, sia edilizia agricola e la zona è servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato è di recente costruzione ed è stato realizzato con discrete finiture di per l'epoca di costruzione, che però presentano uno stato di manutenzione che richiede qualche lavoro di ristrutturazione.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* indica per le abitazioni di tipo economico in zona extraurbana/rurale per il Comune di Novafeltria valori medi compresi tra 850,00 e 1.150,00 €/m².

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati 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 **1.100,00 €/m²**.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Novafeltria, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, *Borsinoimobiliare.it*, *Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)*.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore Dr. Valter Ceccolini

Perito: Geom. Marco Franchini

7/8

8.3. Valutazione corpi**A. Appartamento ed 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
Superficie abitativa	81,40	€ 1.100,00	€ 89.540,00
Balcone	2,90	€ 1.100,00	€ 3.190,00
Corte	4,22	€ 1.100,00	€ 4.642,00
Posto auto considerato come corte	1,2	€ 1.100,00	€ 1.320,00
Autorimessa	23,14	€ 1.100,00	€ 25.454,00
			€ 124.146,00

- Valore corpo:	€ 124.146,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 124.146,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 124.146,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento ed autorimessa	-	€ 124.146,00	€ 124.146,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore del bene in quota:

€ 31.036,50

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%)

€ 3.103,65

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 28.000,00

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

La presente relazione si compone di pagine 8 oltre agli allegati di seguito elencati:

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

Il perito

Geom. Marco Franchini

(documento firmato digitalmente)

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore Dr. Valter Ceccolini

Perito: Geom. Marco Franchini

8/8