

**TRIBUNALE DI RIMINI**

**FALLIMENTO N.77/2017**

**GRUPPO CMV s.n.c. DI “CMV SERVIZI SRL”**

**SEDE: VERUCCHIO VIA PROVINCIALE NORD N. 3374**

**[C.F. E N. REG. IMPRESE 04047800406]**

Giudice Delegato: Dr.ssa Susanna Zavaglia

Curatori:

Dott. Fabrizio Tentoni

Rag. Ettore Trippitelli

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO 81**

*Tecnici incaricati:*

*Ing. Gian Luca Fabbri*

*iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rimini al n. 1145/A*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al n. 409/2014*

*C.F. FBB GLC 82B06 H2940 - P.Iva 0379 3310 404*

cellulare: 328.6614129; e-mail: [fabbri.g.luca@alice.it](mailto:fabbri.g.luca@alice.it); pec: [gianluca.fabbri2@ingpec.eu](mailto:gianluca.fabbri2@ingpec.eu)

con studio in Rimini, Via Gambalunga n.28 - 47921

*Geom. Marco Franchini*

*iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Rimini al n. 1804*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al n. 2157/2014/2014*

*C.F. FRN MRC 83D22C573H - P.Iva 0422 2780 407*

cellulare: 339.1230467; e-mail: [geom.marcofranchini@gmail.com](mailto:geom.marcofranchini@gmail.com) ; pec: [marco.franchini@geopec.it](mailto:marco.franchini@geopec.it)

con studio in Rimini, Via Gambalunga n.28 - 47921

## **Beni in Verucchio Via G. Marconi n. 24-26-28-30**

### **LOTTO 81**

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato in cattivo stato di manutenzione composto da piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo, sito nel Comune di Verucchio, Via Marconi ai civici 24-26-28-30.

Il fabbricato è composto da diverse unità immobiliari (7 subalterni) con spazi comuni e non indipendenti fra loro. L'immobile versa in condizioni di cattiva manutenzione e necessita di un progetto di ristrutturazione unitario; come meglio si esporrà in seguito una porzione dello stesso ha profonde lesioni nelle murature portanti e presenta pericolo di crollo.

Le unità immobiliari descritte risultano identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Verucchio, come segue:

- foglio 16, particella 330, subalterno 1, zona cens. 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita catastale € 309,87, piano S-T.
- foglio 16, particella 330, subalterno 2, zona cens. 2, categoria A/5, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 164,75, piano 1.
- foglio 16, particella 331, subalterno 1 (graffata con p.lla 330 sub. 1).
- foglio 16, particella 331, subalterno 2 (graffata con p.lla 330 sub. 2).
- foglio 16, particella 331, subalterno 4, zona cens. 2, categoria A/5, classe 2, consistenza 4 vani, rendita catastale € 119,82, piano S1-T.
- foglio 16, particella 331, subalterno 5, zona cens. 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 195,22, piano S1-T-1.
- foglio 16, particella 332, subalterno 3, zona cens. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita catastale € 256,16, piano S1-T.

#### **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona: centro storico, con conseguente scarsa disponibilità di parcheggi.

Servizi della zona: farmacie, ospedali, scuole, negozi al dettaglio.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Collegamenti pubblici: autobus (100 m).

#### **3. STATO DI POSSESSO**

Gli immobili risultano liberi.

## **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: nessuno.*

*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 Iscrizioni:*

- Iscrizione giudiziale a favore di *Condominio Residence Filanda Vecchia*, iscritta a Rimini in data 19/04/2013, art. 880.

*4.2.2 Pignoramenti:*

Nessuno.

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

- Conferimento in Società, trascrizione del 15/05/2013, a firma di Notaio Bernardi Fabbrani Pietro, Repertorio 33797/15126 del 22/04/2013, Registro Particolare 4099, Registro Generale 6892.
- Decreto di ammissione al Concordato preventivo del Tribunale di Rimini, Repertorio 14 del 03/07/2013, registro particolare 8182, registro generale 13103.
- Sentenza di fallimento, repertorio 82 del 20/07/2017, trascritto a Rimini in data 19/01/2018, Registro Particolare 463, Registro Generale 670.

*4.2.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

## **5. PRATICHE EDILIZIE**

Immobile realizzato anteriormente al 01/09/1967 e a tutt'oggi non sono state eseguite opere tali da richiedere licenze o concessioni edilizie.

## **6. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

*6.1.1 Conformità urbanistico edilizia:*

Durante il sopralluogo effettuato non è stata riscontrata alcuna difformità.

*6.1.2 Conformità catastale:*

Durante il sopralluogo effettuato non è stata riscontrata alcuna difformità.

## 7. REGOLARIZZAZIONE DI EVENTUALI DIFFORMITÀ

Nell'immobile *de quo* non è presente alcuna difformità che necessiti di regolarizzazione.

## 8. VERIFICA ALTRI DIRITTI REALI

### 8.1 Censo, livello e uso civico

Non riscontrati.

## DESCRIZIONE FABBRICATO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato in cattivo stato di manutenzione composto da piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo, sito nel Comune di Verucchio, Via Marconi ai civici 24-26-28-30.

### Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico P.S.C. approvato con delibera di C.C. n.21 del 17/05/2018: l'immobile è identificato nella zona omogenea definita come "*Centro storico*", di cui all'art. 49 delle *Norme*.

Strumento urbanistico R.U.E. approvato con delibera di C.C. n.35 del 27/09/2018: l'immobile è identificato nella zona omogenea definita come "*Centro storico*", di cui all'art. 51 delle *Norme*. In particolare, il fabbricato viene ricompreso fra quelli sottoposti a *Categorie di tutela - Ripristino tipologico*, di cui all'art. 21 delle *Norme*.

Vincoli: l'immobile è individuato fra i *Beni paesaggistici* di cui al D.Lgs n.42/2004 Parte II.

### Caratteristiche descrittive:

#### - *Caratteristiche strutturali:*

##### *Strutture verticali:*

il fabbricato presenta una struttura in muratura di sasso; l'edificio versa in cattive condizioni di manutenzione (cfr. documentazione fotografica). Si segnala in particolar modo che una porzione - angolo lato ovest - dello stesso presenta un cedimento della muratura portante e minaccia pericolo di crollo. Detto cedimento è stato posto in sicurezza con strutture provvisorie costituite da elementi metallici.

#### - *Componenti edilizie e costruttive:*

##### *Infissi esterni:*

infissi in legno, tutti da sostituire.

##### *Finiture interne:*

pavimenti in cotto e graniglia, pareti intonacate; come già esposto, si segnala che il fabbricato è in cattive condizioni di manutenzione e richiede una profonda opera di ristrutturazione.

*“DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA AI SENSI DEGLI ARTT.46 E 47 DEL DPR 28 DICEMBRE 2000 N.445 E SUCCESSIVE MODIFICHE.*

*I sottoscritti consulenti tecnici, consapevoli delle sanzioni penali previste all’art.76 del DPR 28 dicembre 2000 n.445 in caso di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiarano di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidate al solo scopo di far conoscere la verità. Dichiarano altresì di essere informati, ai sensi e per gli effetti di cui all’art 13 della D.Lgs 196/2003 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell’ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.”*

Rimini, 19/02/2019

I periti

Ing. Gian Luca Fabbri

Geom. Marco Franchini