



TRIBUNALE ORDINARIO - RIMINI

FALLIMENTARE

77/2017

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Lorenzo Doto

CF:DTOLNZ71B07H294C

con studio in MERCATO SARACENO (FC) Via Fiume 7/A

telefono: 335256595

email: dotolorenzogeometra@gmail.com

PEC: lorenzo.doto@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - RIMINI - FALLIMENTARE 77/2017

LOTTO 208

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Casa rurale a RIMINI via Marvelli, frazione Miramare per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Trattasi di fabbricato rurale in stato di rudere, con copertura parzialmente crollata. Non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile in quanto risulta essere pericolante e non sicuro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 110 particella 723 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: via Raffaele Marvelli, 1, piano: T-1, intestato a GRUPPO CMV S.N.C. DI CMV SERVIZI S.R.L. con sede in VERUCCHIO (RN)

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, .

B laboratorio artigianale a RIMINI via Marvelli, frazione Miramare

C Piano Particolareggiato Scheda 13/15 del PRG a RIMINI via Marvelli, frazione Miramare, della superficie commerciale di **2.700,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Il lotto 208 ricomprende sia i terreni che i fabbricati presenti (casa Rurale di cui al punto A e laboratorio artigianale di cui al punto B). Si fa presente in particolare che il potere edificatorio è pari a mq 2700 di SU come da Piano approvato e scheda 13/15. A seguito dell'Accordo di Pianificazione del 16/10/2010 denominato "Accordo Portofino" il PRG aveva subito una variante che portava il potere edificatorio del comparto 13/15 a mq 4700 di SU; la proprietà però non ha, nei tempi e con le modalità prestabilite, ottemperato agli impegni assunti pertanto il potere edificatorio torna ad essere quello "originale" di mq 2700 di SU

Identificazione catastale:

- foglio 110 particella 723 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: via Raffaele Marvelli, 1, piano: T-1, intestato a GRUPPO CMV S.N.C. DI CMV SERVIZI S.R.L. con sede in VERUCCHIO (RN)
- foglio 110 particella 520 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 55 mq, rendita 116,46 Euro, indirizzo catastale: via Raffaele Marvelli, 31, piano: T, intestato a GRUPPO CMV S.N.C. DI CMV SERVIZI S.R.L. con sede in VERUCCHIO (RN)
- foglio 110 particella 539 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 59 mq, indirizzo catastale: via Raffaele Marvelli, 31, piano: T, intestato a GRUPPO CMV S.N.C. DI CMV SERVIZI S.R.L. con sede in VERUCCHIO (RN)
- foglio 110 particella 475 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 55 mq, rendita 116,46 Euro, indirizzo catastale: via Raffaele Marvelli, 31, piano: T, intestato a GRUPPO CMV S.N.C. DI CMV SERVIZI S.R.L. con sede in VERUCCHIO (RN)
- foglio 110 particella 738 (catasto terreni), qualità/classe ENTE URBANO, intestato a GRUPPO CMV S.N.C. DI CMV SERVIZI S.R.L. con sede in VERUCCHIO (RN)



- foglio 110 particella 730 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 12136, reddito agrario 75,21 €, reddito dominicale 60,98 €, intestato aGRUPPO CMV S.N.C. DI CMV SERVIZI S.R.L. con sede in VERUCCHIO (RN)
- foglio 110 particella 724 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 1441 mq, indirizzo catastale: via Raffaele Marvelli, piano: T, intestato a GRUPPO CMV S.N.C. DI CMV SERVIZI S.R.L. con sede in VERUCCHIO (RN)
- foglio 110 particella 728 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 793 mq, indirizzo catastale: via Raffaele Marvelli, intestato a GRUPPO CMV S.N.C. DI CMV SERVIZI S.R.L. con sede in VERUCCHIO (RN)
- foglio 110 particella 735 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 291 mq, indirizzo catastale: via Raffaele Marvelli, intestato a GRUPPO CMV S.N.C. DI CMV SERVIZI S.R.L. con sede in VERUCCHIO (RN)
- foglio 110 particella 781 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 67 mq, indirizzo catastale: via Raffaele Marvelli, intestato a GRUPPO CMV S.N.C. DI CMV SERVIZI S.R.L. con sede in VERUCCHIO (RN)
- foglio 110 particella 784 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 12 mq, indirizzo catastale: via Raffaele Marvelli, intestato a GRUPPO CMV S.N.C. DI CMV SERVIZI S.R.L. con sede in VERUCCHIO (RN)
- foglio 110 particella 495 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 17, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato aGRUPPO CMV S.N.C. DI CMV SERVIZI S.R.L. con sede in VERUCCHIO (RN)
- foglio 110 particella 516 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 102, reddito agrario 0,63 €, reddito dominicale 0,51 €, intestato aGRUPPO CMV S.N.C. DI CMV SERVIZI S.R.L. con sede in VERUCCHIO (RN)
- foglio 110 particella 530 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 200 mq, indirizzo catastale: via Raffaele Marvelli, 20, intestato a GRUPPO CMV S.N.C. DI CMV SERVIZI S.R.L. con sede in VERUCCHIO (RN)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.700,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.334.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.334.000,00
Data della valutazione:	15/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



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 20/03/2007 a firma di Pennino Giannantonio ai nn. RG 5204 RP 1059 di repertorio, a favore di Cassa di Risparmio di Ravenna S.p.a., contro Pian Delle Vigne S.r.l., derivante da Cessione a garanzia di mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 11.000.000,00.

Importo capitale: 5.500.000,00.

Durata ipoteca: 33 Anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/04/2013 a firma di Tribunale di Ravenna ai nn. RG 5699 RP 880 di repertorio, a favore di Condominio Residence Filanda Vecchia, contro Pian Delle Vigne S.r.l., derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 40.000,00.

Importo capitale: 31.260.66

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, a favore di Massa dei creditori del fallimento della Società "Gruppo CMV s.n.c. di CMV Servizi s.r.l." e dei soci illimitatamente responsabili, contro 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, emesso il 03/07/2013 a firma di Tribunale di Rimini ai nn. R.G. 14 di repertorio, a favore di Massa dei creditori del concordato preventivo della Società "Gruppo CMV s.n.c. di CMV Servizi s.r.l.", contro Gruppo CMV s.n.c. di CMV Servizi s.r.l., derivante da ATTO GIUDIZIARIO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 5.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00



Ulteriori avvertenze:

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile si riferiscono ai periodici sfalci dell'erba, in particolare ai confini con gli immobili esistenti di altra proprietà, oltre ad una quota per la gestione della sicurezza del fabbricato collabente.

Le spese e l'onorario del notaio designato dall'aggiudicatario per la stipula della compravendita, sono a carico dell'aggiudicatario così come, le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli che sono stimate in circa euro 1.800,00.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Gruppo CMV s.n.c. di CMV Servizi s.r.l. per la quota di 1000/1000, in forza di atto di conferimento in società (dal 17/01/2013), con atto stipulato il 20/12/2013 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:

Semprini Severino s.r.l. per la quota di 1000/1000, in forza di atto (dal 25/05/2000 fino al 30/11/2006), con atto stipulato il 25/05/2000 a firma di Antonio Del Gaudio ai nn. Rep. 63.729/14.364 di repertorio, registrato il 06/06/2000 a Rimini ai nn. 315.

I beni sono stati oggetto delle seguenti donazioni; Repertorio n. 63687 trascritta all'art. 4286/2000; Repertorio n. 63688 trascritta all'art. 4287/2000; Repertorio n. 63689 trascritta all'art. 4288/2000; Repertorio n. 63690 trascritta all'art. 4350/2000; Repertorio n. 63691 trascritta all'art. 4289/2000; Repertorio n. 63692 trascritta all'art. 4295/2000; Repertorio n. 63693 trascritta all'art. 4429/2000; Repertorio n. 63694 trascritta all'art. 4430/2000;

Pian Delle Vigne s.r.l. (dal 30/11/2006 fino al 17/01/2013), con atto stipulato il 30/11/2006 a firma di Giannantonio Pennino ai nn. Rep. 36.631 di repertorio, registrato il 28/12/2006 a Rimini ai nn. 10462, trascritto il 29/12/2006 a Rimini ai nn. art. 14427

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Piano Particolareggiato, a far data dal 14/01/2010, mantiene, a tutt'oggi, la sua validità in virtù di diverse Leggi che ne hanno prorogato la scadenza:

Legge 9 agosto 2013 n. 98 di conversione del D.L. 21/06/2013 n. 69 "disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia" c.d. "del fare" (articolo 30, comma 3 bis) ha disposto la proroga automatica di tre anni delle convenzioni "ancora vigenti", senza la necessità di presentare alcuna dichiarazione all'ente da parte dell'istante;

Legge 11 settembre 2020, n. 120 di conversione, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante «Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali» c.d. "Decreto Semplificazioni", all' art. 10 comma 4-bis, proroga di "ulteriori" 3 anni gli atti formati al 31/12/2020"

- la Legge 21 marzo 2022, n. 21 di conversione, con modificazioni, del decreto-legge 20 maggio 2022, n. 51, recante «Misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi Ucraina» c.d. "Decreto Ucraina bis", all'art. 10 septies-lettera b), proroga di "ulteriore" anno gli atti formati al 31/12/2022

- la Legge 24 febbraio 2023, n. 14 (di conversione del decreto legge 29 dicembre 2022, n. 198 c.d.



“mille proroghe 2023”, recante «disposizioni urgenti in materia di termini legislativi. Proroga di termini per l'esercizio di deleghe legislative» all'art. 10 comma 11 decies (del testo coordinato) modifica la proroga della legge 21/2022 facendola diventare di due anni. Nella sostanza, proroga i Piani già precedentemente prorogati di un ulteriore anno e proroga di due anni i Piani nuovi che si formeranno entro il 31/12/2023

Il Piano, che inizialmente aveva 10 anni di validità, potrà quindi approfittare di 8 anni di proroga, il ch  consente l'intervento fino al 14/01/2028. OCCORRERA' PERO' CONSIDERARE, in ragione delle mutate condizioni al contorno, i vincoli sovraordinati alla Pianificazione Comunale (ad esempio ENAC) CHE POTREBBERO NEGARE L'EDIFICAZIONE IN TUTTO O IN PARTE. Questi pareri sar  possibile chiederli solo con un progetto definito e non preventivamente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Accordo di Pianificazione N. C.C. n. 97 del 21/10/2010, intestata a Pian Delle Vigne s.r.l., presentata il 06/08/2010

CONVENZIONE URBANISTICA N. Rep. 40.105, intestata a Pian Delle Vigne s.r.l., per lavori di Realizzazione di Piano Particolareggiato di iniziativa privata SCHEDA 13.15, presentata il 29/07/2010

Condono Edilizio N. Reg. 2521 e 20667, intestata a Raffaelli Maria Teresa, per lavori di Cambio di destinazione da rurale a civile abitazione e ampliamento.

Il titolo   riferito solamente a Immobile insistente sulla particella 723 (ex particella 36).

Sull'immobile erano state presentate due domande di condono relative al cambio di destinazione da rurale a civile abitazione e ampliamento. La porzione per la quale era stato chiesto il condono per ampliamento   crollata a causa dell'obsolescenza e dello stato di abbandono pertanto NON SARA' PIU' POSSIBILE PROCEDERE con il condono. La pratica richiesta per il passaggio dell'immobile da rurale a civile abitazione non   mai stata perfezionata anche se, a suo tempo, accolta. Nel frattempo l'immobile, sempre a causa dello stato di abbandono, versa in uno stato di collabenza pertanto ne   stato dichiarato lo stato in catasto previo frazionamento che ne ha stralciato la corte dalle particelle limitrofe. La domanda di condono POTRA' ESSERE RIAPERTA mediante DOMANDA DI RIDETERMINA; accolta la domanda l'ufficio condoni del comune di Rimini provveder  ai controlli formali e verificher  il pagamento dell'oblazione per sanare il reato penale e dar  riscontro per completare l'iter e giungere al rilascio della concessione in sanatoria.

Condono Edilizio N. Reg. 2523, intestata a Raffaelli Maria Teresa - Neri Remo Romolo, per lavori di Sanatoria di edificio realizzato in assenza di titolo.

Il titolo   riferito solamente a immobile insistente sulle particelle 539-475-738-520.

L'immobile, oggi accatastato come due unit  immobiliari entrambe con categoria C/2 di classe 3, nella domanda di condono era rappresentato come unica unit  immobiliare sia nell'elaborato grafico che nella planimetria catastale. La pratica potr  essere riaperta mediante la presentazione di DOMANDA DI RIDETERMINA; accolta la domanda l'ufficio condoni del comune di Rimini provveder  ai controlli formali e verificher  il pagamento dell'oblazione per sanare il reato penale e dar  riscontro per completare l'iter e giungere al rilascio della concessione in sanatoria. In questo caso IL BUON FINE DELLA PRATICA DI CONDONO EDILIZIO E' DIPENDENTE DAL PARERE CHE IL RICHIEDENTE DOVRA' CHIEDERE ALL'ANAC mediante Istanza di valutazione il cui parere sar  vincolante.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Particolareggiato vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 4 del 14/01/2010, l'immobile ricade in zona Omogenea C2 - SCHEDA 13/15 del Piano Regolatore. Il titolo   riferito
 solamente al Foglio 110 Particelle



723-520-539-475-738-730-724-728-735-781-784-495-516-530 sub. 19. Le particelle 781 e 784 sono state create nell'ambito del frazionamento che ha creato la corte del fabbricato collabente (ora particella 723 ex 62). Nell'insieme la consistenza rimane invariata come da Convenzione mq 16134

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Qualora il soggetto aggiudicatario del presente lotto 208 optasse per ottenere la sanatoria dei due immobili presenti si vedrà costretto a sostenere gli oneri e le spese tecniche per riaprire e portare a conclusione i due condoni edilizi mentre se dovesse optare per il Piano Particolareggiato è possibile procedere alla demolizione degli immobili presenti sostenendo le spese di demolizione e smaltimento presentando domanda di archiviazione delle pratiche di condono edilizio.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il capannone presenta diverse superfetazioni da eliminare così come le divisioni interne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: L'immobile, per essere cononato, dovrà essere ripristinato come da elaborato allegato alla domanda di condono edilizio

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino come da elaborato depositato: €15.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono presenti due unità immobiliari di categoria C/2 mentre nella domanda di condono è una sola

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa di variazione per soppressione di uno dei due C/2 e ripristino dell'unico C/2

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino come da planimetria depositata: €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RIMINI VIA MARVELLI, FRAZIONE MIRAMARE

CASA RURALE

DI CUI AL PUNTO A

Casa rurale a RIMINI via Marvelli, frazione Miramare per la quota di 1000/1000 di piena proprietà Trattasi di fabbricato rurale in stato di rudere, con copertura parzialmente crollata. Non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile in quanto risulta essere pericolante e non sicuro.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 110 particella 723 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: via Raffaele Marvelli, 1, piano: T-1, intestato a GRUPPO CMV S.N.C. DI CMV SERVIZI S.R.L. con sede in VERUCCHIO (RN)

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area aeroportuale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 1 km
autostrada distante 6 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

BENI IN RIMINI VIA MARVELLI, FRAZIONE MIRAMARE

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

laboratorio artigianale a RIMINI via Marvelli, frazione Miramare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area aeroportuale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 1 km
 autostrada distante 6 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 0,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 0,00

BENI IN RIMINI VIA MARVELLI, FRAZIONE MIRAMARE

PIANO PARTICOLAREGGIATO SCHEDA 13/15 DEL PRG

DI CUI AL PUNTO C

Piano Particolareggiato Scheda 13/15 del PRG a RIMINI via Marvelli, frazione Miramare, della superficie commerciale di **2.700,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Il lotto 208 ricomprende sia i terreni che i fabbricati presenti (casa Rurale di cui al punto A e laboratorio artigianale di cui al punto B). Si fa presente in particolare che il potere edificatorio è pari a mq 2700 di SU come da Piano approvato e scheda 13/15. A seguito dell'Accordo di Pianificazione del 16/10/2010 denominato "Accordo Portofino" il PRG aveva subito una variante che portava il potere edificatorio del comparto 13/15 a mq 4700 di SU; la proprietà però non ha, nei tempi e con le modalità prestabilite, ottemperato agli impegni assunti pertanto il potere edificatorio torna ad essere quello "originale" di mq 2700 di SU

Identificazione catastale:

- foglio 110 particella 723 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: via Raffaele Marvelli, 1, piano: T-1, intestato a GRUPPO CMV S.N.C. DI CMV SERVIZI S.R.L. con sede in VERUCCHIO (RN)
- foglio 110 particella 520 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 55 mq, rendita 116,46 Euro, indirizzo catastale: via Raffaele Marvelli, 31, piano: T, intestato a GRUPPO CMV S.N.C. DI CMV SERVIZI S.R.L. con sede in VERUCCHIO (RN)
- foglio 110 particella 539 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 59 mq, indirizzo catastale: via Raffaele Marvelli, 31, piano: T, intestato a GRUPPO CMV S.N.C. DI CMV SERVIZI S.R.L. con sede in VERUCCHIO (RN)
- foglio 110 particella 475 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 55 mq, rendita 116,46 Euro, indirizzo catastale: via Raffaele Marvelli, 31, piano: T, intestato a GRUPPO CMV S.N.C. DI CMV SERVIZI S.R.L. con sede in VERUCCHIO (RN)
- foglio 110 particella 738 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, intestato a



GRUPPO CMV S.N.C. DI CMV SERVIZI S.R.L. con sede in VERUCCHIO (RN)

- foglio 110 particella 730 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 12136, reddito agrario 75,21 €, reddito dominicale 60,98 €, intestato aGRUPPO CMV S.N.C. DI CMV SERVIZI S.R.L. con sede in VERUCCHIO (RN)
- foglio 110 particella 724 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 1441 mq, indirizzo catastale: via Raffaele Marvelli, piano: T, intestato a GRUPPO CMV S.N.C. DI CMV SERVIZI S.R.L. con sede in VERUCCHIO (RN)
- foglio 110 particella 728 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 793 mq, indirizzo catastale: via Raffaele Marvelli, intestato a GRUPPO CMV S.N.C. DI CMV SERVIZI S.R.L. con sede in VERUCCHIO (RN)
- foglio 110 particella 735 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 291 mq, indirizzo catastale: via Raffaele Marvelli, intestato a GRUPPO CMV S.N.C. DI CMV SERVIZI S.R.L. con sede in VERUCCHIO (RN)
- foglio 110 particella 781 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 67 mq, indirizzo catastale: via Raffaele Marvelli, intestato a GRUPPO CMV S.N.C. DI CMV SERVIZI S.R.L. con sede in VERUCCHIO (RN)
- foglio 110 particella 784 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 12 mq, indirizzo catastale: via Raffaele Marvelli, intestato a GRUPPO CMV S.N.C. DI CMV SERVIZI S.R.L. con sede in VERUCCHIO (RN)
- foglio 110 particella 495 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 17, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato aGRUPPO CMV S.N.C. DI CMV SERVIZI S.R.L. con sede in VERUCCHIO (RN)
- foglio 110 particella 516 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 102, reddito agrario 0,63 €, reddito dominicale 0,51 €, intestato aGRUPPO CMV S.N.C. DI CMV SERVIZI S.R.L. con sede in VERUCCHIO (RN)
- foglio 110 particella 530 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 200 mq, indirizzo catastale: via Raffaele Marvelli, 20, intestato a GRUPPO CMV S.N.C. DI CMV SERVIZI S.R.L. con sede in VERUCCHIO (RN)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area aeroportuale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 1 km
 autostrada distante 6 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Potere edificatorio attribuito alle particelle facenti parte del Piano Particolareggiato Scheda 13/15 (foglio 110 particelle 723, 520, 539, 475, 738, 730, 724, 728, 735, 781, 784, 495, 516, 530 sub. 19)	2.700,00	x	100 %	=	2.700,00
Totale:	2.700,00				2.700,00

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: Terreno edificabile - Miramare

Indirizzo: via Oliveti

Superfici principali e secondarie: 820

Superfici accessorie:

Prezzo: 800.000,00 pari a 975,61 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Gabetti Immobiliare

Descrizione: Terreno edificabile - Torre Pedrera

Superfici principali e secondarie: 2900

Superfici accessorie:

Prezzo: 680.000,00 pari a 234,48 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Ag. Casa in Romagna

Descrizione: Lotti edificabili

Indirizzo: via Wally

Superfici principali e secondarie: 360

Superfici accessorie:

Prezzo: 440.000,00 pari a 1.222,22 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sottoscritto, nel procedere alla valutazione, ha tenuto conto dei valori di mercato nel comune di



Rimini. Tali valori si sono dimostrati disomogenei e dipendenti dalla zona in cui il terreno è ubicato. A tal proposito si è quindi tenuto conto della posizione a monte della SS16, la prossimità all'aeroporto oltre ad altri fattori intrinseci ed estrinseci optando per una valutazione al mq di superficie edificabile par ad €/mq 500,00 CHE RICOMPRENDE IN SE ANCHE LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGI PRESENTI DI CUI AI PUNTI A E B DELLA PRESENTE PERIZIA

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.700,00 x 500,00 = **1.350.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.350.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.350.000,00**

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 degli immobili, il loro stato di manutenzione, le condizioni intrinseche ed estrinseche che possono influire sul valore. Il valore delle aree fabbricabili nonchè i costi di costruzione ed ogni altro elemento per formulare una valutazione in linea con il mercato. Una volta raccolte tutte le informazioni si è scelto di attribuire all'area fabbricabile (Piano Particolareggiato) un valore espresso in €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Rimini, ufficio del registro di Rimini, conservatoria dei registri immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Rimini, agenzie: Rimini, osservatori del mercato immobiliare Omi, Borsino Immobiliare, ed inoltre: Interviste alle agenzie immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Casa rurale	0,00	0,00	0,00	0,00
B	laboratorio artigianale	0,00	0,00	0,00	0,00
C	Piano Particolareggiato Scheda 13/15 del PRG	2.700,00	0,00	1.350.000,00	1.350.000,00
				1.350.000,00 €	1.350.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.334.000,00**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
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:	€. 1.334.000,00

data 15/02/2024

il tecnico incaricato
Lorenzo Doto

