

Fallimento N. 59/16  
G&G srl

---

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
FALLIMENTI

**Fallimento**  
**Fallimento G&G srl**

N. Gen. Rep. **000059/16**

**Giudice Delegato Dr. Francesca Miconi**  
**Curatore Dr. Claudio Ciardi**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Dott. Roberto Venturini*  
*iscritto all'Albo della provincia di Forlì al N. 218*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 8*  
*C.F. VNTRRT59H23H294D - P.Iva 01908800400*

*con studio in Rimini (Rimini) Via Vicinale dell'Ausa n. 16*  
*telefono: 0541785815*  
*cellulare: 3488753871*  
*fax: 0541635553*  
*mail: info@robertoventurini.com*

---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

Giudice Dr.ssa Francesca Miconi  
Curatore Dr. Claudio Ciardi  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini  
1/32



Fallimento N. 59/16  
G&G srl

**Beni in Monte Colombo (Rimini) Via Chitarrara n. 1206 e altri  
Lotto 001**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone già adibito a mobilificio, con adiacente palazzina uffici e appartamento custode, accessori in corpo separato e circostante scoperto pertinenziale, sito in Monte Colombo (Rimini), frazione Taverna Via Chitarrara n. 1206, 1216, 1220.

Composto da opificio di circa 6310 mq lordi e adiacente palazzina uffici e appartamento custode di cui al P1 circa mq 150 lordi (al netto della superficie irregolare, esistente ma non valorizzata), e circa 360 mq lordi uffici e sala esposizione, al PT circa 160 mq lordi tra ufficio, bagni e spogliatoio e circa 285 mq locali lordi tra locale verniciatura e altri locali destinati alla produzione, circa 16 mq di locale adibito a centrale termica, oltre a 118 mq lordi adibiti a centrale termica in corpo separato, e ulteriore edificio adibito parte a deposito, parte a locale compressori di totali 67 mq lordi circa; nel corpo della palazzina uffici, al piano terra, si trova una cabina Enel (n°433014 del Compartimento di Firenze Distretto Emilia Romagna) di circa 19 mq lordi, esclusa dalla stima; lo scoperto circostante è composto da circa 4.690 mq (nel cui computo sono inclusi anche i sedimi dei manufatti abusivi o da asportare), per la maggiore consistenza muniti di sottofondo in parte in asfalto e in parte ghiaiato; un'ulteriore porzione dello scoperto, per circa 1.900 mq, è composta dalle aiuole sul fronte e da una più ampia area occupata da bosco e sterpaglie attualmente inaccessibile; un'ulteriore parte dello scoperto, per circa 600 metri quadrati, è esterna alla recinzione e in uso pubblico e composta da marciapiede, aiuole con sostegni per illuminazione pubblica, parcheggi pubblici e/o strada e porzione di stradello sterrato per l'accesso al fiume.

**L'Attestato di Prestazione Energetica** n. 0532-311054-2022 valido fino al 13/04/2032 colloca l'immobile sub 1 e sub 2 (capannone) in classe energetica C (allegato 11).

**L'Attestato di Prestazione Energetica** n. 0532-311065-2022 valido fino al 13/04/2032 colloca l'immobile sub 3 (appartamento) in classe energetica D (allegato 12).

I soppalchi presenti all'interno dell'opificio all'atto del rilievo svolto dal sottoscritto sono privi di titolo di legittimazione e non sono oggetto della presente stima in quanto già in vendita tra i beni mobili di cui all'elenco allegato al numero 13 in separato procedimento.

Identificato in catasto:

- Fabbricati: foglio 11 mappale 311 subalterno 1 graffato particella 311 sub 2, categoria D/7, posto al piano T-1, - rendita: € 39.298,66.
- Fabbricati: foglio 11 mappale 311 subalterno 3, categoria A/2, classe 2, superficie catastale Totale 169 mq, totale escluse aree scoperte 169 mq, composto da vani 7, posto al piano 1, - rendita: € 578,43.

Giudice Dr.ssa Francesca Miconi  
Curatore Dr. Claudio Ciardi  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini



Fallimento N. 59/16

G&amp;G srl

- Fabbricati: foglio 11 mappale 311 subalterno 4, categoria C/2, classe 1, superficie catastale Totale 122 mq, composto da vani 102 mq, posto al piano T, - rendita: € 400,36.
- Terreni: foglio 11 mappale 311 qualità Ente urbano, superficie catastale 14.910 mq.

Coerenze: corpo particella 244 (Via Chitarrara), 306, 307, 268, 308, 270, 252, 248, 249, 250, Fiume Conca, salvo diversi e come in fatto.

L'accesso all'immobile avviene attraverso le particelle 244, 306, 307, porzioni della Via Chitarrara intestate al Catasto Terreni al Comune di Monte Colombo (oggi Montescudo - Montecolombo) quanto alle particelle 244 e 306 e alla Provincia di Rimini quanto alla particella 307; la particella 268, apparentemente porzione della rotonda stradale sulla SP18, è ente urbano privo di riscontro e quindi di intestazione al Catasto Fabbricati.

Le visure aggiornate, l'estratto di mappa e la planimetria catastale sono allegate al numero 2.1.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Suburbana (Monte Colombo / Frazioni - codice Omi E1), produttiva, a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole; i principali centri limitrofi sono Morciano di Romagna, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: vallata del fiume Conca, le attrazioni storiche presenti sono: castelli della Valconca.

## 3. STATO DI POSSESSO:

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. Servitù:

Atto di Asservimento a firma di Notar Luigi Ortolani in data 09/03/2000 ai nn. 64546/6408 trascritto a Rimini in data 13/03/2000 ai nn. Rp 2068 - La società "G&G s.r.l." ha costituito a favore dell'Enel, sugli immobili di sua proprietà, di seguito descritti, la servitù relativa all'elettrodotto derivazione per cabina Romagna Mobil a 15 kv in cavo sotterraneo il cui tracciato è indicato nella planimetria che, approvata e sottoscritta dalle parti, si è allegata all'atto che si trascrive sotto la lettera "A".

Giudice Dr.ssa Francesca Miconi

Curatore Dr. Claudio Ciardi

Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini



Fallimento N. 59/16

G&amp;G srl

L'elettrodotto posato a una profondità di m.1,3 (uno virgola tre metri) e costituito da un cavo sotterraneo posato in un unico scavo. La servitù viene esercitata su un'area di mq. 40 (quaranta), avente lunghezza di m.20 (venti) e larghezza di m. 2 (due), facente parte di un appezzamento di terreno descritto al superiore quadro "B". Il fondo sul quale viene imposta la servitù sopra specificata, ha le seguenti caratteristiche: area cortilizia. La servitù costituita con l'atto che si trascrive è inamovibile per espresso patto contrattuale e pertanto la parte concedente rinuncia ad avvalersi della facoltà di cui al 4<sup>^</sup> comma dell'art. 122 del testo unico sulle acque e sugli impianti elettrici dell'11 dicembre 1933 n. 1775.

La servitù costituita con l'atto che si trascrive conferisce all'Enel la facoltà di: - far accedere sul fondo asservito il proprio personale o chi per esso, con i mezzi d'opera e di trasporto necessari alla messa in opera, all'esercizio, alla manutenzione dell'elettrodotto stesso e di compiere i relativi lavori;

- scavare, posare tubazioni ed eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto indicato nell' art.1dell'atto, nonché di apporre cippi segnalatori della presenza dell'elettrodotto; - abbattere quelle piante che, ad esclusivo giudizio dell'Enel, possano essere di impedimento alla messa in opera dell'elettrodotto.

La parte concedente si è obbligata: - a non eseguire scavi che possano compromettere la sicurezza dell'elettrodotto; - a non piantare alberi di alto fusto ed a non erigere manufatti di qualunque genere nella fascia asservita; - a non collocare condutture interrato nella zona occupata, senza previa intesa con l'Enel ad eccezione delle condutture del gas, acqua e fogne già esistenti. La parte concedente si è obbligata a trasferire agli eventuali successori, acquirenti o aventi causa per qualsiasi titolo, nessuno escluso, la servitù ed i relativi patti di cui al presente atto facendone menzione nell'atto traslativo.

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

#### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario**

*4.2.1. Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di **BANCA POPOLARE VALCONCA SOC. COOP. A R.L., contro G&G srl**, a firma di Notar Marco Paladini in data 16/06/2009 ai nn. 15951/6567 iscritto a Rimini in data 18/06/2009 ai nn. Rp 2162, Rg 10531

importo ipoteca: € 1.800.000,00

importo capitale: € 1.200.000,00

Domicilio ipotecario eletto in Morciano di Romagna, Via Bucci.

Iscrizione annotata il 2/4/2015, Rp 612 e modifica tasso interesse.

Giudice Dr.ssa Francesca Miconi

Curatore Dr. Claudio Ciardi

Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

4/32



Fallimento N. 59/16

G&amp;G srl

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di **UNICREDIT SPA, contro G&G srl**, a firma di Notar Massimo Spinazzola in data 16/12/2011 ai nn. 33547/9534 iscritto a Rimini in data 21/12/2011 ai nn. Rp 4012, Rg 18065

importo ipoteca: € 952.500,00

importo capitale: € 635.000,00

L'immobile costituente il lotto 1 è identificato all'unità negoziale, immobile 1, 2 e 9.

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Corso d'Augusto n. 163.

Iscrizione annotata il 23/3/2015, Rp 550 per modifica durata preammortamento; annotata il 23/3/2015 Rp 551 per modifica tasso di interesse.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA, contro G&G srl**, a firma di Notar Massimo Spinazzola in data 16/12/2011 ai nn. 33548/9535 iscritto a Rimini in data 21/12/2011 ai nn. Rp 4013, Rg 18065

importo ipoteca: € 326.250,00

importo capitale: € 217.500,00

L'immobile costituente il lotto 1 è identificato all'unità negoziale, immobile 1 e 2.

Domicilio ipotecario eletto in Jesi, Via Don Battistoni 4.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP., contro G&G srl**, a firma di Notar Massimo Spinazzola in data 16/12/2011 ai nn. 33549/9536 iscritto a Rimini in data 21/12/2011 ai nn. Rp 4014, Rg 18065

importo ipoteca: € 354.000,00

importo capitale: € 236.000,00

L'immobile costituente il lotto 1 è identificato all'unità negoziale, immobile 1 e 2.

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via Garibaldi 147.

Iscrizione annotata il 13/3/2015, Rp 515 per modifica tasso interesse.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di **BANCA CARIM - CASSA DI RISPARMIO DI RIMINI SPA, contro G&G srl**, a firma di Notar Massimo Spinazzola in data 16/12/2011 ai nn. 33550/9537 iscritto a Rimini in data 21/12/2011 ai nn. Rp 4015, Rg 18065

importo ipoteca: € 342.000,00

importo capitale: € 228.000,00

L'immobile costituente il lotto 1 è identificato all'unità negoziale, immobile 1 e 2.

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Piazza Ferrari n. 15.

Iscrizione annotata il 13/3/2015, Rp 513 per modifica durata; annotata il 13/3/2015 Rp 514 per modifica tasso interesse.

Giudice Dr.ssa Francesca Miconi

Curatore Dr. Claudio Ciardi

Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

5/32



Fallimento N. 59/16

G&amp;G srl

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di **BANCA POPOLARE VALCONCA SOC. COOP. PER AZIONI, contro G&G srl**, a firma di Notar Massimo Spinazzola in data 16/12/2011 ai nn. 33551/9538 iscritto a Rimini in data 21/12/2011 ai nn. Rp 4016, Rg 18065

importo ipoteca: € 487.500,00

importo capitale: € 325.000,00

L'immobile costituente il lotto 1 è identificato all'unità negoziale, immobile 1 e 2.

Domicilio ipotecario eletto in Morciano, Via Bucci 61.

Iscrizione annotata il 31/3/2015, Rp 590 e modifica durata mutuo.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ruolo (Art. 77 DPR n. 602 del 1973) a favore di **EQUITALIA CENTRO SPA, contro G&G srl**, a firma di Equitalia Centro spa in data 28/11/2013 ai nn. 741/13713 iscritto a Rimini in data 09/12/2013 ai nn. Rp 2580, Rg 15690

importo ipoteca: € 551.568,54

importo capitale: € 275.784,27

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via IV Novembre 2.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca iscritta ex art. 77 DPR 602/73 a favore di **EQUITALIA CENTRO SPA, contro G&G srl**, a firma di Equitalia Centro spa in data 19/05/2015 ai nn. 10/2015 iscritto a Rimini in data 28/05/2015 ai nn. Rp 1137, Rg 6192

importo ipoteca: € 1.170.488,12

importo capitale: € 585.244,06

Domicilio ipotecario eletto non indicato.

#### 4.2.2. Pignoramenti: **Nessuna**

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza dichiarativa di fallimento derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento a favore di Massa dei creditori del Fallimento G&G srl contro G&G srl a firma di Tribunale di Rimini in data 07/07/2016 ai nn. 59/2016, trascritto a Rimini in data 21/10/2021 ai nn. Rp 11434, Rg 16543 - L'immobile oggetto del presente lotto è indicato all'unità negoziale numero 1, immobile numero 1, numero 2, numero 3.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 9.302,28 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca volontaria	€ 1.800.000,00		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 952.500,00		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 326.250,00		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 354.000,00		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 342.000,00		€ 35,00	€ 35,00

Giudice Dr.ssa Francesca Miconi  
Curatore Dr. Claudio Ciardi  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini



Fallimento N. 59/16  
G&G srl

ipoteca volontaria	€	487.500,00		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca legale	€	551.568,54	€ 2.757,84	€ 94,00	€ 2.851,84
ipoteca legale	€	1.170.488,12	€ 5.852,44	€ 94,00	€ 5.946,44
sentenza dich. Fallimento				€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>					<b>€ 9.302,28</b>

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall' Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 25/11/2021 è allegato al numero 3.

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

#### **SUBALTERNO 2**

##### **Accessorio separato posto a Est-Nord-Est.**

Si sono riscontrate difformità sulla posizione e sulla dimensione di alcune aperture esterne.

Inoltre vi è una apertura (porta) sul lato esterno Ovest-Nord-Ovest non rappresentata nell'elaborato.

Sul Lato Est-Sud-Est è presente una pensilina costituita da materiale prefabbricato leggero di circa mq. 4.65.

Le altezze e le dimensioni del manufatto sono conformi.

##### **Palazzina sul fronte costituita dall'intero Piano Terra e parte del Primo.**

La verifica della porzione di edificio sopra indicata, viene eseguita in base alla Dia n° 12 del 1997 e precedenti elaborati.

Traslazioni e differenti dimensioni delle porte e finestre inerenti le murature verso l'esterno dei vari ambienti, sia al Piano Terra sia al Piano Primo. Stessa difformità riscontrata per alcune aperture, posizionate al Piano Terra, nella parete di spessore cm 30 circa che divide la palazzina in oggetto dal retrostante opificio.

L'altezza interna del P. Terra indicata in cm 420 nell'elaborato del 1974 e in cm 428 nell'elaborato del 1981, è stata ridotta a cm. 419 in alcuni ambienti (spogliatoio e servizi igienici) per il passaggio degli impianti tecnologici. Nel vano adibito ad ufficio al Piano Terra è presente un controsoffitto a cm. 417 dal pavimento.

Lievi difformità di posizionamento / traslazione di alcune pareti divisorie nelle due zone laterali degli spogliatoi e servizi igienici che eccedono le previste tolleranze. Nel vano adibito a centrale elettrica, vi sono divisori in muratura da una testa che non raggiungono il soffitto e si riscontra un ampliamento a discapito dell'adiacente spogliatoio di circa cm 250 x 265 x 212 di altezza.

Al Piano Primo si ripetono le stesse difformità, ovvero riscontro di una traslazione dei divisori non portanti, suddivisione di un ufficio, realizzazione di parete in cartongesso nella "sala mostra" a ridosso della parete sul retro che suddivide l'ambiente dalla copertura dell'opificio. Diversa dimensione o traslazione di alcune finestre negli uffici.

Giudice Dr.ssa Francesca Miconi  
Curatore Dr. Claudio Ciardi  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini



Fallimento N. 59/16  
G&G srl

### **Opificio e accessori accorpati.**

La verifica dimensionale dell'edificio principale ne ha confermato la larghezza, mentre sulla lunghezza si è riscontrato un aumento di circa cm. 35. Si premette che con la richiesta di sanatoria edilizia e rilascio della relativa concessione in sanatoria, si è condonato un aumento di superficie posto sul retro dell'immobile di m.5,90x56,60 pari a mq. 333,94. Nell'elaborato allegato a tale richiesta veniva indicata una dimensione del capannone di m. 56.60 x 109,85. Come già detto, la larghezza di m. 56.60 viene confermata, mentre sia da misure dirette sia da misure con ausilio della strumentazione topografica, la lunghezza risulta essere m. 110,20, con un'eccedenza di 35 cm.

Si rileva la presenza di alcune porte pedonali (uscite di sicurezza) e carrabili posizionate nei muri perimetrali dell'opificio non legittimate. Infatti, nell'elaborato relativo alla concessione in sanatoria, vengono rappresentate alcune porte sui muri di tamponamento dell'opificio non presenti nei precedenti elaborati. Di queste aperture non risulta la richiesta di sanatoria.

L'ampliamento realizzato sul lato Est-Nord-Est denominato "Terminal per il carico dei mobili" con la P.E. n°95 del 1991, presenta difformità nella dimensione delle due aperture previste larghe m. 4.00 e realizzate con larghezza di m. 2,00. Anche l'altezza è stata ridotta. Inoltre è stata creata una porta sul lato Est-Nord-Est sempre larga m. 2,00. L'altezza interna del locale prevista in m. 4.85 è stata ridotta a m. 4.61. Inoltre sul retro del manufatto è presente pensilina realizzata con prefabbricato leggero non prevista nel progetto.

I due manufatti posti in adiacenza alla parete retrostante del capannone presentano minime differenze nelle dimensioni perimetrali che rientrano nelle tolleranze costruttive, mentre vi sono difformità in alcune aperture verso l'esterno e la mancanza del divisorio tra il w.c. e l'anti.

L'elaborato del 1981 indica un distacco dell'angolo Nord-Ovest dell'edificio dal confine di m. 6.50. La verifica di tale misura evidenzia una distanza inferiore di cm. 75 circa, ovvero un distacco di circa m. 5.75 dall'esistente recinzione.

Sempre il suddetto elaborato indica la disposizione di parcheggi privati posti tra la recinzione fronte strada e l'edificio, mentre nella realtà vi è la presenza di aiuole a verde privato e camminamenti.

Si rileva la presenza lungo il lato ovest di accessori in pessimo stato privi di titolo abilitativo.

All'atto dell'esecuzione dei rilievi si è accertata la presenza all'interno dell'opificio di soppalchi con intelaiatura metallica, in parte imbullonati al pavimento, privi di titolo abilitativo. Come riferito anche in altra parte della relazione, si tratta di installazioni che non sono oggetto della presente vendita in quanto già posti in vendita come materiale metallico nella separata procedura mobiliare; l'elenco di tali beni è allegato al numero 13.

### **SUBALTERNO 3**

#### **Abitazione al Piano Primo della palazzina fronte strada**

A seguito del sopralluogo si evidenzia la trasformazione della superficie indicata a "cavedio" in un vano accessorio interno all'abitazione e quindi ad aumento di superficie utile.

Giudice Dr.ssa Francesca Miconi  
Curatore Dr. Claudio Ciardi  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini



Fallimento N. 59/16

G&amp;G srl

Nel predetto ripostiglio, la parete confinante con la copertura del capannone è munita di un'apertura (luce) a soffitto, larga circa m. 4.35 e alta cm. 25. Inoltre si riscontrano lievi difformità nella distribuzione interna delle pareti divisorie e di alcuni spessori. Le finestre del vano cucina risultano più ampie di circa cm. 50 rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato del 1981.

Riscontro di traslazioni e diverse dimensioni inerenti alle finestre delle due camere poste sul lato Ovest e dei due bagni.

#### **SUBALTERNO 4**

##### **Locale adibito a centrale termica per il recupero energetico (C/2)**

In fase di sopralluogo si riscontra l'esistenza di un ripostiglio posto in aderenza al lato Sud, accessibile dalla corte esterna, della superficie di circa mq. 37.50 lordi e dell'esistenza di una tettoia con struttura metallica, coperta da onduline posta in aderenza all'angolo Nord-Ovest di circa mq. 11,00.

Il manufatto legittimato evidenzia finestre (luci) sul lato Nord ed Est, non previste, mentre sul lato Ovest era progettata una finestra non realizzata e le finestre previste sul lato Sud sono state realizzate più larghe (da cm 100 a cm 150) e più basse (da cm 195 a cm 120) di quanto previsto.

Sulla base delle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, gli accessori esterni privi di legittimazione e la trasformazione di cavedio in ripostiglio possono regolarizzarsi con la riconduzione in pristino e vengono pertanto esclusi dalla stima. I soppalchi rientrano nell'elenco dei beni di cui all'elenco all'allegato 13 oggetto di separata vendita mobiliare.

Dalla verifica eseguita presso l'Ufficio Tecnico Comunale, l'eccedenza in lunghezza del capannone di 35 cm può rientrare nelle tolleranze di cui all'art. 19 bis L.R. 23/2004. Circa le ulteriori difformità sopra riferite il Comune di Montescudo ritiene necessario un maggior livello di approfondimento per fornire indicazioni circa possibilità, modalità e costi di eventuali ipotesi di regolarizzazione, che sono in funzione di specifiche scelte progettuali da predisporre da parte di un tecnico specializzato che il sottoscritto rimette all'autorizzazione della S.V.; si consideri che si tratta di un'incombenza onerosa, comunque caratterizzata da ipoteticità stante l'impossibilità di conoscere l'uso cui il compendio sarà destinato.

Gli immobili oggetto di stima non si trovano nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380. La praticabilità di tale ipotesi deve essere verificata in ogni caso presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

La possibilità di regolarizzare le difformità sopra evidenziate deve comunque ritenersi puramente indicativa e le effettive modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva richiesta di regolarizzazione.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici personalmente e/o con un proprio tecnico di fiducia.

Non sono stati eseguiti rilievi e verifiche relativamente al restante edificio e all'effettivo allineamento dei confini catastali dell'area sia di proprietà esclusiva sia comune.

Giudice Dr.ssa Francesca Miconi  
Curatore Dr. Claudio Ciardi  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

9/32



Fallimento N. 59/16

G&amp;G srl

Delle difformità sopra descritte e dell'incertezza derivante circa le possibilità di regolarizzazione si terrà conto all'atto della stima.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

##### Catasto Terreni:

- 1) mancanza di linea tratteggiata per oggetto al primo piano;
- 2) mancata rappresentazione dell'ampliamento del deposito in corpo separato;
- 3) mancata rappresentazione del locale carico e scarico merci nel corpo principale;
- 4) imprecisioni di mappa non dovute a variazioni edili.

##### Catasto Fabbricati:

##### Sub 2 - Planimetria del 07/10/1983

- 1) Sul lato Est Sud Est in planimetria non compare l'ampliamento per l'area di carico e scarico merci;
- 2) Sul lato Sud Sud Est in planimetria vi è un locale destinato a Ufficio, mentre nella realtà vi è un impianto per l'aria calda con H interna di circa m. 2.95 (presumibilmente a controsoffitto) difforme alla h dichiarata di m. 4.10;
- 3) Trasformazione di due portici in spogliatoio e ripostiglio;
- 4) Trasformazione di locale Centrale Termica in Cabina Elettrica al servizio pubblico da frazionare.
- 5) Diversa distribuzione degli spazi interni (locali al P. Terra e Primo della palazzina sul fronte edificio);
- 6) Presenza di quattro soppalchi infissi al suolo nel laboratorio non presenti in planimetria; come detto più sopra tali soppalchi sono oggetto di vendita separata.
- 7) Addossati al lato Ovest Sud Ovest, si riscontra la presenza di accessori aventi altezza max di m. 1.80, costituiti prevalentemente da materiali di risulta e parti in laterizio. Si ritiene che tali accessori siano da eliminare vista la loro scarsa altezza e consistenza. Inoltre vi è un silos posto tra la predetta parete e il confine, presumibilmente appoggiato al suolo. L'esatta verifica non è stata consentita perché completamente circondato da vegetazione spinosa per un'altezza di circa m. 3. Tale silos è oggetto di vendita separata tra i beni di cui all'elenco allegato 13.
- 8) Presenza di aperture esterne nel laboratorio non rappresentate in planimetria e variazioni di posizione e ampiezza in quelle presenti nella palazzina sul fronte dell'immobile.
- 9) Difformità nella rappresentazione aperture esterne relative all'accessorio separato e posto a Sud Est dell'edificio principale e presenza di pensilina sul lato Est del medesimo;

##### Sub 3 - Planimetria del 07/10/1983

Le seguenti difformità non incidono sulla rendita catastale, ma evidenziano una scorretta rappresentazione della unità immobiliare.

- 1) Lievi difformità nella distribuzione dei divisori e nella posizione delle aperture interne alla u.i.u.;
- 2) Traslazione e diversa dimensione di alcune aperture esterne sui lati Nord-Ovest e Ovest-Sud-Ovest
- 3) Aperture esterne non rappresentate poste sul lato Sud-Est (luci) al servizio del ripostiglio e diversa dimensione delle finestre nel locale cucina;

Sub 4 - Planimetria del 26/05/1989 1) Maggiori dimensioni della u.i.u. dovute alla presenza di ampliamento posto sulla lato Sud-Est e di tettoia sull'angolo Nord-Ovest.

Giudice Dr.ssa Francesca Miconi  
Curatore Dr. Claudio Ciardi  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

10/32



Fallimento N. 59/16

G&amp;G srl

2) Lievi difformità nella rappresentazione delle aperture esterne (maggiore ampiezza di circa cm 50 rispetto a quanto rappresentato in planimetria e presenza di una "luce" nell'angolo Nord-Est non indicata);

3) Presenza di Silos che risulta indicato anche nella mappa Catasto Terreni, ma che non risulta indicato nel presente subalterno; tale silos è oggetto di vendita separata tra i beni di cui all'elenco allegato 13.

Esterna alla recinzione ma all'interno della particella 311 si trova un'area asfaltata oggi parte della viabilità/parcheggi di uso pubblico.

Per la regolarizzazione delle difformità catastali sono necessarie le seguenti operazioni: redazione di Tipo Mappale per un costo per onorari di € 1.500,00; redazione di elaborato planimetrico per costituzione di BCNC (corte e vano scala) per un onorario di € 400,00; redazione di Docfa per divisione, ampliamento e diversa distribuzione interna del sub 2 costituendo nuovo sub per Cabina Enel e nuovo sub per Opificio, per uno onorario rispettivamente di € 300,00 e € 1400,00; Docfa per "diversa distribuzione interna" del sub 3 per un onorario di € 500,00; Docfa per "Ampliamento" del deposito sub 4 per un onorario di € 400,00, per un totale di € 4.500,00 per onorari, oltre a spese per diritti, Iva e oneri di legge.

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: POZZO, AMIANTO NELLA COPERTURA, FOSSA MULINO E ACCESSO FIUME**

### **Pozzo**

All'interno dello scoperto pertinenziale del capannone è presente un manufatto a copertura di quello che si ritiene essere un pozzo. Dalle verifiche eseguite presso il competente ufficio Arpaè Rimini non sono emersi procedimenti relativi a detto pozzo.

### **Amianto nella copertura**

Il rapporto di prova del 22/2/22 n. 260237 (qui allegato al numero 4), eseguito da Agrolab su richiesta della curatela su un campione di materiale prelevato dal manto di copertura del capannone di cui si tratta, indica che si tratta di materiale di cemento amianto, tipologia di amianto cris.

La curatela ha inoltre acquisito da parte di Eco Edil srl computo di preventivo (qui allegato al numero 5) per la bonifica e la sostituzione della copertura per un totale di € 285.966,00; detto importo non include l'Iva, e i costi per eventuali permessi edilizi per eseguire i lavori, eventuale nomina del coordinatore per la sicurezza, energia elettrica e idrica. L'importo di cui sopra sarà portato in detrazione al valore di stima, avvertendo che si tratta di un importo che nel tempo intercorrente tra l'acquisizione, l'aggiudicazione e l'effettiva esecuzione dei lavori potrà subire modifiche.



### **Fossa del mulino e strada di accesso al fiume**

L'antica fossa del mulino (il tracciato è indicato dalla freccia azzurra nello stralcio dall'edm) e la strada di accesso al fiume, menzionate nell'atto di acquisto del terreno che costituisce parte dell'attuale particella 311 e di cui più ampiamente al successivo paragrafo 6.2 e alla copia dell'atto allegata al numero 6.1, insistono per un tratto sulla detta particella 311.

Giudice Dr.ssa Francesca Miconi  
Curatore Dr. Claudio Ciardi  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

11/32

Fallimento N. 59/16  
G&G srl



Nella sovrapposizione della mappa catastale in visura alla fotografia del 2015 da Google Heart (immagine a lato) la porzione della strada all'interno del confine catastale del mapp 311 ed esterna alla recinzione (linea rossa), è indicata dalla freccia azzurra. Si avverte che si tratta di

un'elaborazione di massima a titolo orientativo, non essendo state effettuate verifiche topografiche per accertare l'esatta posizione degli allineamenti catastali di confine in quanto operazione che esorbita l'incarico conferito al sottoscritto.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

G&G srl proprietario dal 24/09/1997 ad oggi in forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale a firma di notar Giovanni Leone in data 24/09/1997 ai nn. 44252/5451 trascritto a Rimini in data 08/10/1997 ai nn. 6412.

### 6.2 Precedenti proprietari:

L'attuale consistenza della particella 311 sulla quale insiste l'edificio oggetto del presente lotto si è formata in tempi successivi.

Ante ventennio e fino alla data dei due atti sotto riferiti, le particelle qui menzionate erano proprietà di Gaspari Riccardo, dal quale sono state acquistate in tempi successivi come di seguito specificato.

La particella 114c, di 9.100,00 mq, che ha successivamente assunto il numero 177, di pari consistenza, è stata acquistata da Romagnolmobili di Giunta Vasinto e Gabrielli Natale snc in forza di atto di compravendita a firma di Notar Alessandro Covili Faggioli in data 11/8/1973 Rep. 14514/821, registrato a Rimini in data 19/8/1973 ai nn. 3520 Mod.I, trascritto a Forlì in data 21/08/1973 Art. 10583.

L'atto sopra citato precisa quanto segue:

*“La Società acquirente prende atto dell'esistenza sull'appezzamento di terreno compravenduto di un canale industriale (fossa del mulino), che da tempo immemorabile lo attraversa e del fatto che una piccola parte di una strada di accesso al fiume, pure da tempo immemorabile lambisce il terreno venduto, occupandone, con la sede, una piccolissima striscia, obbligandosi a mantenere e rispettare in perpetuo, per sé ed aventi causa, lo stato di fatto. Infine la Società acquirente si obbliga con spese tutte a suo carico, di provvedere alla recinzione dell'appezzamento di terreno agricolo, oggi acquistato, sul confine con la restante proprietà del venditore Gaspari, lato Mercatino Conca, mediante la messa in posa di rete metallica dell'altezza di ml ,120, sostenuta da ferri a T (lettera “T”) con basamento in cemento. Il lavoro di recinzione dovrà essere compiuto entro il 31 dicembre 1973”.*

Giudice Dr.ssa Francesca Miconi  
Curatore Dr. Claudio Ciardi  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini



Fallimento N. 59/16  
G&G srl

Su tale particella è stato edificato il nucleo originario del capannone.

La particella 179 di 5.810 metri quadrati è stata acquistata da Romagnolmobili di Giunta Vasinto e Gabrielli Natale snc in forza di atto di compravendita a firma di Notar Giovanni Leone in data 5 febbraio 1976, Rep. 6000/2628, registrato a Rimini in data 16/2/1976 ai nn. 569 Mod.I, trascritto a Rimini in data 21/08/1973 Art. 762.

Copia degli atti di acquisto sopra citati è allegata al numero 6.1.

Con Tipo Mappale del 29/10/1997 in atti dal 27/07/1999 (n. 60584.502/1989) le particelle 177 e 179 sono state fuse originando l'attuale particella 311 di mq 14.910. Successivamente, per quanto è possibile ricostruire dalle formalità presenti nei registri della pubblicità immobiliare, la Romagnolmobili di Giunta Vasinto e Gabrielli Natale snc ha variato la ragione sociale in Romagnolmobili di Giunta Vasinto & C. snc. Dalle ricerche effettuate presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari di Forlì e di Rimini non è emerso il corrispondente atto di variazione di ragione sociale.

Con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a firma di notar Giovanni Leone in data 27/06/1997 ai nn. 43826/5397, trascritto a Rimini il 18/7/1997 Art. 4959, la ditta Romagnolmobili di Giunta Vasinto & C. snc ha mutato nome in Romagnol Mobili di Giunta Vasinto srl, proprietario dal 27/06/1997 al 24/09/1997.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 19/73** per lavori di Costruzione di opificio per costruzione di macchine agricole intestata a SNC Giunta & Gabrielli. Licenza per esecuzione lavori edili rilasciata in data 13/07/1973- n. prot. 2193.

Autorizzazione di agibilità rilasciata con numero 19/73 sottoscritta dal Sindaco del Comune di Monte Colombo priva di data di rilascio.

**P.E. n. 34/73** per lavori di variante e ampliamento opificio intestata a Giunta Vasisto. Licenza Edilizia rilasciata in data 13/02/1974- n. prot. 3438.

**P.E. n. 2/76** per lavori di ampliamento di opificio intestata a Giunta Vasisto. Licenza Edilizia rilasciata in data 10/02/1976- n. prot. 274; l'agibilità è stata rilasciata in data 24/02/1977- n. prot. 687.

**P.E. n. 62/81** per lavori di variante inessenziale in corso d'opera di cui alla licenza edilizia n. 2/76 del 10/2/76 di locali di pertinenza del complesso industriale della Romagnolmobili; SU della palazzina per locali di servizi amministrativi ed abitazione: PT mq 448,98 - P1 mq 505,80 intestata a Giunta Vasinto & Gabrielli Natale snc. Variante rilasciata in data 20/10/1981- n. prot. 3971; l'agibilità è stata rilasciata in data 22/10/1981- n. prot. 1.

**P.E. n. 31/83** presentata in data 19/07/1983- n. prot. 2840, rilasciata in data 07/09/1983; nella pratica edilizia non è presente il titolo abilitativo; è presente parere favorevole rilasciato dalla Commissione Edilizia il 7/9/83.

**P.E. n. pos. 266** per lavori di Costruzione di un accessorio esterno, ampliamento all'opificio intestata a Romagnol Mobili snc. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) rilasciata in data 30/03/2022 - n. prot. non indicato; è firmata ma non datata.

Giudice Dr.ssa Francesca Miconi  
Curatore Dr. Claudio Ciardi  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini



Fallimento N. 59/16

G&amp;G srl

**P.E. n. 19/87** per lavori di impianto tecnologico costituito da n. 1 silos in acciaio per C.T. a servizio di laboratorio artigianale "mobilificio" intestata a Romagnolmobili di Giunta Vasinto & Gabrielli Natale snc. Autorizzazione rilasciata in data 23/10/1987- n. prot. 1894.

**P.E. n. 25/91** per lavori di costruzione di terminal per il carico di mobili intestata a Giunta Vasinto per Romagnolmobili. Concessione edilizia rilasciata in data 14/09/1991- n. prot. 2431

**P.E. n. 12/97** per lavori di chiusura portico per creazione spogliatoi ed alcune modifiche interne intestata a Romagnol mobili di Giunta Vasinto & C Snc. D.I.A. presentata in data 30/03/2022 rilasciata in data 05/08/1997- n. prot. 4145 fine lavori 27/11/1997 PROT. 5939.

#### Descrizione **capannone già adibito a mobilificio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone già adibito a mobilificio, con adiacente palazzina uffici e appartamento custode, accessori in corpo separato e circostante scoperto pertinenziale, sito in Monte Colombo (Rimini), frazione Taverna Via Chitarrara n. 1206.

L'edificio è stato costruito parte nel 1973, parte nel 1976 e segg.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 1206, 1216, 1220.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona D1 - Zone prevalentemente produttive, direzionali e commerciali esistenti e di completamento (art. 37 NTA)

Norme tecniche ed indici: La particella di cui al F. 11 mappale 311 (parte) ricade in Zona E4 - Zone di tutela ambientale Parco Fluviale del Conca (art. 34 N.T.A.); La particella di cui al F. 11 mappale 311 (parte) ricade in Fasce di rispetto stradale fuori dai centri abitati (art. 12-punto D3/B N.T.A.).

Vincolo idrogeologico: no

Terreno ricadente in zona sismica di secondo grado S=9 (L. 64/74)

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.)

Le particelle di cui al F. 11 mappali 247, 248, 249, 250, 257, 271, 311 ricadono in Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 5.4 N.T.A.)

Le particelle di cui al F. 11 mappali 247, 248, 249, 250, 257, 271, 311 ricadono in Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo - ARA (Art. 3.3 N.T.A.)



Le particelle di cui al F. 11 mappali 247, 248, 249 (parte), 250 (parte), 257, 271, 311 (parte) ricadono in Aree esondabili (Art. 2.3 N.T.A.)

Le particelle di cui al F. 11 mappali 248 (parte), 249 (parte), 250 (parte), 311 ricadono in Buffer\_200m\_pozzi idropotabili.

Il CDU, cui si rinvia per ogni migliore dettaglio, è allegato al numero 7.

Adiacente alla particella 311 si trova l'area perimetrata come Bosco non governato o irregolare di Pioppo nero

Giudice Dr.ssa Francesca Miconi  
Curatore Dr. Claudio Ciardi  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

14/32



Fallimento N. 59/16

G&amp;G srl

(immagine pagina precedente stralcio dalla Carta Forestale Regionale); non sono state eseguite operazioni di riconfinazione per accertare l'effettiva posizione dei confini catastali.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
bagni, spogliatoio, ufficio al PT	Sup. reale lorda	159,16	1	159,16
centrale termica al PT	Sup. reale lorda	20,58	1	20,58
locale verniciatura e altri al PT	Sup. reale lorda	285,94	1	285,94
uffici e esposizione al P1	Sup. reale lorda	361,12	1	361,12
abitazione al P1	Sup. reale lorda	149,33	1	149,33
laboratorio*	Sup. reale lorda	6311,62	1	6311,62
deposito e locale compressori sub 2	Sup. reale lorda	67,69	1	67,69
centrale termica sub 4**	Sup. reale lorda	118,02	1	118,02
scoperto circostante l'edificio**	Sup. grafica	4689,00	0,1	468,90
<b>Totale</b>				<b>7.942,36</b>
scoperto occupato da vegetazione e aiuole	Sup. grafica	1900	1	1900,00
scoperto in uso pubblico (marciapiede, strada, accesso fiume, ecc.)***	Sup. grafica	600,00	0,00	0,00

\* la superficie del laboratorio non include quella dei soppalchi che sono in vendita nella separata procedura mobiliare; esclusa inoltre dalla consistenza e dalla stima la cabina Enel al PT della palazzina uffici;

\*\* \*\* sono escluse dalla consistenza e dalla stima le superfici dei manufatti abusivi esterni, il ripostiglio legittimato come cavedio nell'appartamento, i silos in vendita separatamente come rottami; il relativo sedime è considerato come scoperto;

\*\*\* non valorizzata la superficie esterna alla recinzione in uso pubblico (marciapiede, parcheggio, strada, viottolo accesso al fiume, ecc., per circa 600 mq).

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: c.a. in opera con muratura portante.

*Copertura:*

tipologia: a volta l'opificio e a padiglione gli uffici/abitazione.

Componenti edilizie e costruttive:

*Manto di copertura:*

materiale: cemento amianto tipo cris (v. paragrafo 5 della presente relazione).

*Cancello:*

tipologia: due cancelli scorrevoli, di cui uno all'attualità bloccato, automatizzati con meccanismi inefficienti.

*Infissi esterni:*

tipologia: appartamento e uffici a battente, materiale: metallo, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: scarse.

*Infissi interni:*

tipologia: appartamento e uffici a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.

*Pareti esterne:*

materiale: muratura pareti esterne e interne, condizioni: sono presenti a tutti i livelli ammaloramenti per infiltrazioni di acque meteoriche; si evidenziano crepe ad alcune murature.

Giudice Dr.ssa Francesca Miconi  
Curatore Dr. Claudio Ciardi  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

15/32



Fallimento N. 59/16

G&amp;G srl

- Pavim. Esterna:* materiale: asfalto sul fronte, sottofondo ghiaiato su parte dei restanti lati, condizioni: pessime; si segnala presenza di vegetazione su tutti i lati, in talune porzioni di densità tale da rendere l'area inaccessibile.  
Non sono state effettuate verifiche per l'accertamento della presenza sulla superficie e nel sottosuolo dell'intera area di materiali e/o sostanze inquinanti e/o tossico-nocivi.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle ceramiche e/o gres in uffici e appartamento; pavimento tipo industriale nell'opificio, condizioni: mediocri.
- Impianti:*
- Antincendio:* non verificato e comunque inefficiente come la restante impiantistica.
- Ascensore:* assente.
- Condizionamento:* tipologia non verificata e in ogni caso inefficiente come la totalità degli impianti
- Elettrico:* gran parte dell'impianto del capannone è stato asportato per furto di rame, condizioni: inefficiente.
- Idrico:* condizioni: inefficiente.
- Termico:* l'impianto è inefficiente. Tutti i componenti presenti (centrale termica per combustione segatura di legno, silos stoccaggio, ecc.) sono posti in vendita come rottami nell'ambito della vendita mobiliare e destinati ad essere asportati da parte di chi se li aggiudicherà.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica degli immobili:

palazzina uffici PT	sup netta	altezza	espos.	condizioni
spogliatoio	32,79	4,27	NW	scarse
ripostiglio	3,80	4,27		scarse
disimpegno	5,76	4,29	NW	scarse
locale wc e docce	23,99	4,19	NW-SW	scarse
ufficio	43,72	4,17; 3,25 al controsop	NW	scarse
ripostiglio	8,08	2,63		scarse
ingresso e vano scale	15,52		NW	scarse
locale verniciatura e area antistante	69,90	max 4,18 min 2,00	NW	scarse
vano tecnico	41,64			scarse
vano tecnico	17,55		NW	scarse
vano tecnico	5,79			scarse
disimpegno	8,25	4,2		scarse
vano scale comune	15,16		NW	scarse

Giudice Dr.ssa Francesca Miconi  
Curatore Dr. Claudio Ciardi  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

16/32



Fallimento N. 59/16  
G&G srl

disimpegno	3,46			scarse
ripostiglio	11,77	4,16		scarse
ripostiglio	27,01	4,16	NW	scarse
deposito	28,96	max 4,25 min 4,19 (2,11 all'apertura)	NW	scarse
disimpegno	11,56		NW	scarse
locale wc e docce	24,47	max 4,19 min 2,61	NW-SE	scarse
C.T.	16,69	4,28		scarse
Cabina Enel	15,00	4,19		scarse
<b>TOTALE</b>	<b>430,87</b>	<b>2,50</b>		
<b>palazzina uffici P1</b>	<b>sup netta</b>	<b>altezza</b>	<b>espos.</b>	<b>condizioni</b>
ufficio	21,16	2,99	NE	scarse
ufficio	26,14	2,99	NW	scarse
bagno e anti	6,78		SE	scarse
corridoio	13,88	2,99		scarse
archivio	15,37	2,99		scarse
ufficio	22,84	2,99	NW	scarse
ufficio	8,07	2,99	NW	scarse
attesa	19,98	2,99	SE	scarse
ufficio	14,31	3,00	NW	scarse
ripostiglio	1,71		SE	scarse
disimpegno	1,62			scarse
bagno	5,57		SE	scarse
esposizione	149,35	3,00	NW-SE	scarse
ripostiglio	1,73		SE	scarse
disimpegno	1,65			scarse
bagno	5,59		SE	scarse
<b>TOTALE</b>	<b>315,75</b>			
<b>appartamento P1</b>	<b>sup netta</b>	<b>altezza</b>	<b>espos.</b>	<b>condizioni</b>
ingresso	13,00	2,98		scarse
cucina	19,10	2,98	SE	scarse
soggiorno	23,92	2,98	NW	scarse
ripostiglio (legittimato come cavedio)	14,70	2,98	SE	scarse
disimpegno	10,20	2,98		scarse
camera	17,37	2,98	NW	scarse
camera	17,43	2,98	SW	scarse
bagno	5,01	2,98	SW	scarse
bagno	5,98	2,98	NW	scarse
camera	14,93	2,98	NW-SW	scarse
<b>TOTALE</b>	<b>141,64</b>			

Giudice Dr.ssa Francesca Miconi  
Curatore Dr. Claudio Ciardi  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini



Fallimento N. 59/16  
G&G srl

laboratorio e accessori	sup netta	altezza	espos.	condizioni
laboratorio	6152,11	max 05 min 4,84		scarse
area carico merci	23,79	4,61		scarse
locale impianto ventilazione	14,99	2,95		scarse
wc	3,15	2,95		scarse
locale impianto ventilazione	18,12	2,95		scarse
deposito sub 2	36,22	3,18		scarse
locale compressori sub 2	20,47	3,23		scarse
centrale termica*	105,65	4,55		scarse
TOTALE	6374,50			

\*omesse superfici abusive e accessori, come silos e soppalchi, in quanto vendute nell'ambito della procedura mobiliare e da asportare

La documentazione fotografica è allegata al numero 1.1; tutti gli elementi ivi rappresentati (macchinari, silos, caldaia, mobilio, attrezzature, ecc), non facenti parte dell'edificio e inclusi nell'elenco di cui all'allegato numero 13 non sono oggetto della presente vendita in quanto posti in vendita nella separata procedura mobiliare. Separatamente in vendita è anche, il cospicuo magazzino costituito da semilavorati per soggiorni in parte visibile nelle fotografie.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

*Analisi del segmento di mercato:* l'immobile oggetto di stima è ubicato in comune di Montescudo - Monte Colombo, già comune di Monte Colombo, località Taverna (in qualche documento esaminato denominata anche Acquaviva), zona Omi suburbana / Monte Colombo frazioni (codice Omi E1).

Si tratta di una zona specializzata per attività produttive sita in prossimità dell'alveo del fiume Conca e della SP18, la strada di vallata che collega i comuni costieri di Cattolica e San Giovanni in Marignano a Morciano di Romagna e quindi all'entroterra marchigiano e sammarinese. L'immobile ha accesso dalla Via Chitarrara, la strada interna alla zona produttiva.

L'immobile ha destinazione produttiva. La tipologia immobiliare è quella dei capannoni usati edificati negli anni Settanta, composti da opificio al Piano Terra e attigua palazzina uffici e appartamento custode eretta su due piani (Terra e Primo), con accessori in corpo separato. Lo scoperto immediatamente circostante l'edificio è in parte asfaltato e in parte ghiaiato; un'ulteriore consistente porzione è inaccessibile per infestazione di vegetazione spontanea, arborea e arbustiva, che invade anche parte dello scoperto carrabile rendendolo a tratti inaccessibile fino ad estendersi sulle pareti dell'opificio.

La domanda è rappresentata dall'imprenditoria nell'ambito della forma di mercato della concorrenza monopolistica ristretta.

Giudice Dr.ssa Francesca Miconi  
Curatore Dr. Claudio Ciardi  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini



Fallimento N. 59/16

G&amp;G srl

Il mercato dell'edilizia produttiva si trova in fase di stagnazione. Dai valori riportati dai rapporti Fiaip dal 2017 al 2021 (ultimo disponibile) risulta un decremento del 25 per cento sul quadriennio e del 7,69 per cento nel periodo più recente.

*Criterio di stima:* Sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nella zona secondo le fonti sotto riportate.



E stata effettuata un'indagine presso l'Archivio dell'Agenzia delle Entrate per la consultazione dei valori immobiliari dichiarati nel periodo gennaio 2019 / dicembre 2021 (ultimo disponibile), prendendo in esame l'intera vallata del Conca compresa tra Morciano di Romagna e Mercatino Conca

(nell'immagine a lato la zona della ricerca), e successivamente estendendo l'indagine fino ad includere il territorio collinare dei comuni limitrofi di Saludecio e Coriano.

All'interno di tale esteso comprensorio sono emerse solo due compravendite aventi per oggetto immobili di categoria D/7, sempre di dimensioni non superiori a 2.500,00 metri quadrati di superficie commerciale. Non si rilevano compravendite di opifici di dimensioni superiori, tipologia per la quale non risultano dati di mercato neppure nel citato rapporto Fiaip.

Con atto per notaio Caliendo del 9/3/2021, rep. 4935/3340, trascritto il 15/3/2021, Art. 2555, è stato compravenduto un capannone di superficie calcolata in circa 1.050 mq commerciali, edificato nel 2001 e sito sulla medesima Sp18 in Monte Colombo, a breve distanza dall'immobile di cui si tratta, trasferito per un prezzo unitario di circa 210,00 Euro al mq.

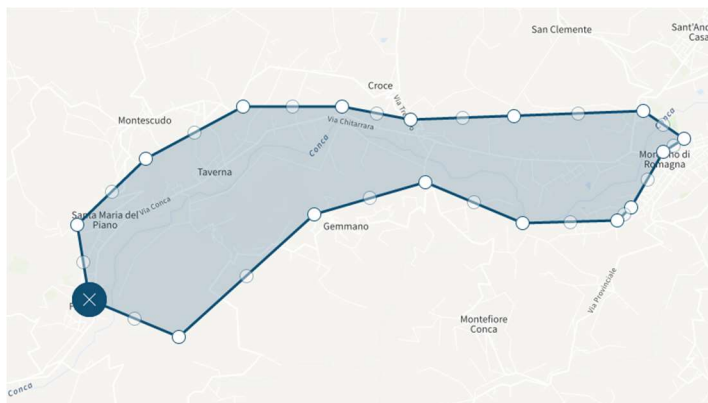
Con atto per notaio Caliendo del 21/2/2019, rep. 3336/2338, trascritto il 26/2/19, Art. 1781, è stato compravenduto un capannone di superficie di circa 2200 mq commerciali, sito in località Ponte Rosso del comune di Saludecio, edificato nel 2001 e trasferito per un prezzo unitario di circa 130,00 Euro al mq.

Tali importi trovano parziale riscontro nel più recente rapporto Fiaip, ove i capannoni di superficie fino a 1.000 mq sono quotati tra 250,00 e 350,00 Euro al metro quadrato; non sono riportati valori per la categoria di dimensioni superiori

Il rapporto Omi secondo semestre 2020 indica per i capannoni della zona valori compresi tra 440 e 620 Euro al metro quadrato, importi che non hanno trovato riscontro nell'indagine storica sopra riferita. Analogamente per i valori riferiti da Borsino Immobiliare per la zona Monte Colombo frazioni, ove i capannoni sono quotati da 311,00 a 651,00 Euro al mq.

Giudice Dr.ssa Francesca Miconi  
Curatore Dr. Claudio Ciardi  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

19/32

Fallimento N. 59/16  
G&G srl

L'indagine nel mercato delle offerte effettuata sui portali Immobiliare.it e Idealista prendendo in esame anche il territorio dei comuni limitrofi (immagine a lato la prima area di ricerca), mostra una cospicua offerta di edifici per attività produttive, in maggioranza posti in vendita nelle aste

giudiziarie ove tagli compresi tra 2.200 e 4.200 metri quadrati circa sono banditi a importi compresi tra 120,00 e 185,00 Euro al metro quadrato.

Le offerte sul mercato libero riguardano tagli compresi entro 2.500 metri quadrati di superficie commerciale posti in vendita a valori compresi tra 115,00 Euro a 450,00 Euro al metro quadrato; caratteristiche riconducibili al capannone oggetto di stima, presenti su Immobiliare.it, portano valori unitari comparabili a quelli risultanti dalle fonti sopra esposti. Un capannone sito in via Impastato, con consistenza di 525 mq, viene offerto in vendita a 705,00 circa Euro al metro quadrato.

Il capannone oggetto della presente relazione si connota per dimensioni medio grandi e maggiore vetustà rispetto sia ai capannoni venduti sia a quelli offerti in vendita, oltre che per la necessità di interventi di ristrutturazione e bonifica che riguardano l'intera struttura, inclusa l'impiantistica in parte danneggiata anche dai furti di rame, e l'area scoperta circostante.

Alla luce dell'indagine sopra riferita e delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, tenuto conto inoltre delle irregolarità edilizie esistenti e delle relative incertezze sulle possibilità di regolarizzazione, si adatterà per la stima l'importo unitario di 220,00 Euro al metro quadrato per l'opificio e di € 350,00 per uffici e abitazione. La superficie verde e infestata da vegetazione arbustiva e arborea viene valutata 3,00 €/mq; è esclusa dalla stima la superficie in uso pubblico.

Al valore totale di stima sarà portato in detrazione il costo complessivo per la bonifica dell'amianto e il rifacimento della copertura.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Montescudo - Monte Colombo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Omi, Consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate, Immobiliare.it, Borsino Immobiliare, Fiaip.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. capannone già adibito a mobilificio e circostante scoperto pertinenziale

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Giudice Dr.ssa Francesca Miconi  
Curatore Dr. Claudio Ciardi  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

20/32



Fallimento N. 59/16

G&amp;G srl

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
bagni, spogliatoio, ufficio al PT	159,16	€ 350,00	€ 55.706,00
centrale termica al PT	20,58	€ 220,00	€ 4.527,60
locale verniciatura e altri al PT	285,94	€ 220,00	€ 62.906,80
uffici e esposizione al P1	361,12	€ 350,00	€ 126.392,00
abitazione al P1**	149,33	€ 350,00	€ 52.265,50
laboratorio*	6311,62	€ 220,00	€ 1.388.556,40
deposito e locale compressori sub 2	67,69	€ 220,00	€ 14.891,80
centrale termica sub 4	118,02	€ 220,00	€ 25.964,40
scoperto circostante l'edificio	468,90	€ 220,00	€ 103.158,00
scoperto occupato da vegetazione e aiuole	1900,00	€ 3,00	€ 5.700,00
superfici in uso pubblico	0,00	€ -	€ 0,00
			<b>€ 1.840.068,50</b>

- Valore corpo:	<b>€ 1.840.068,50</b>
- Costo bonifica amianto a detrarre	<b>€ 285.966,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 1.554.102,50</b>

554

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del 10% al valore di mercato ex art. 568 Cpc praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per le caratteristiche della vendita coattiva, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

**€ 155.410,25****8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

**€ 1.398.700,00**

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

*Il sottoscritto consulente tecnico, consapevole 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, dichiara di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidate al solo scopo di far conoscere la verità. Dichiara altresì di essere informato, 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.”*

Relazione lotto 001 creata in data 07/04/2022  
Codice documento: F118-16-000059-001

Giudice Dr.ssa Francesca Miconi  
Curatore Dr. Claudio Ciardi  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini  
21/32



Fallimento N. 59/16  
G&G srl

**Beni in Monte Colombo (Rimini) Via Chitarrara n. 1206**  
**Lotto 002**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno in un unico corpo composto da quattro lotti di terreno edificabile con destinazione produttiva sito in Monte Colombo (Rimini), frazione Taverna, Via Chitarrara, della superficie catastale totale di mq 16.108,00.

Identificato in catasto:

- Terreni: foglio 11 mappale 247 qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 3.667 mq, - reddito agrario: € 23,67, - reddito domenicale: € 22,73.
  - Terreni: foglio 11 mappale 248 qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 4.028 mq, - reddito agrario: € 26,00, - reddito domenicale: € 24,96.
  - Terreni: foglio 11 mappale 249 qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 4.026 mq, - reddito agrario: € 25,96, - reddito domenicale: € 24,95.
  - Terreni: foglio 11 mappale 250 qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 4.024 mq, - reddito agrario: € 25,98, - reddito domenicale: € 24,94.
  - Terreni: foglio 11 mappale 257 qualità pascolo, classe U, superficie catastale 291 mq, - reddito agrario: € 0,20, - reddito domenicale: € 0,45.
  - Terreni: foglio 11 mappale 271 qualità Pascolo, classe U, superficie catastale 72 mq, - reddito agrario: € 0,05, - reddito domenicale: € 0,11.
- Coerenze: Nell'intera consistenza di 16.108 mq catastali, il fondo sopra individuato confina con Via Chitarrara su più lati (in catasto particella 244), corpo particella 311m 252, 256, 270, 254, salvo diversi e come in fatto.

Le visure aggiornate, l'estratto di mappa e la planimetria catastale sono allegate al numero 2.2.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: Suburbana (Monte Colombo / Frazioni - codice Omi E1), produttiva, a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole; i principali centri limitrofi sono Morciano di Romagna; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: vallata del fiume Conca, le attrazioni storiche presenti sono: castelli della Valconca.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da terzi senza titolo non identificati che provvedono allo sfalcio dell'area.

Giudice Dr.ssa Francesca Miconi  
Curatore Dr. Claudio Ciardi  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

22/32



Fallimento N. 59/16  
G&G srl

#### 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:

In prossimità dell'angolo sud-ovest della particella 247 il fondo è intersecato dai conduttori di una linea elettrica aerea; l'atto di costituzione della servitù non è presente nei pubblici registri nel periodo consultato, a partire dal 1974 presso la Conservatoria di Rimini e ante '74 presso la Conservatoria di Forlì.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

##### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di **UNICREDIT SPA, contro G&G srl**, a firma di Notar Massimo Spinazzola in data 16/12/2011 ai nn. 33547/9534 iscritto a Rimini in data 21/12/2011 ai nn. Rp 4012, Rg 18065

importo ipoteca: € 952.500,00

importo capitale: € 635.000,00

L'immobile costituente il lotto 1 è identificato all'unità negoziale, immobili dal numero 3 al numero 8.

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Corso d'Augusto n. 163.

Iscrizione annotata il 23/3/2015, Rp 550 per modifica durata preammortamento; annotata il 23/3/2015 Rp 551 per modifica tasso di interesse.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA, contro G&G srl**, a firma di Notar Massimo Spinazzola in data 16/12/2011 ai nn. 33548/9535 iscritto a Rimini in data 21/12/2011 ai nn. Rp 4013, Rg 18065

importo ipoteca: € 326.250,00

importo capitale: € 217.500,00

L'immobile costituente il lotto 1 è identificato all'unità negoziale, immobili dal numero 3 al numero 8.

Domicilio ipotecario eletto in Jesi, Via Don Battistoni 4.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP., contro G&G srl**, a firma di Notar Massimo Spinazzola in data 16/12/2011 ai nn. 33549/9536 iscritto a Rimini in data 21/12/2011 ai nn. Rp 4014, Rg 18065

importo ipoteca: € 354.000,00

importo capitale: € 236.000,00

Giudice Dr.ssa Francesca Miconi  
Curatore Dr. Claudio Ciardi  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

23/32



Fallimento N. 59/16

G&amp;G srl

L'immobile costituente il lotto 1 è identificato all'unità negoziale, immobili dal numero 3 al numero 8.

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via Garibaldi 147.

Iscrizione annotata il 13/3/2015, Rp 515 per modifica tasso interesse.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di **BANCA CARIM - CASSA DI RISPARMIO DI RIMINI SPA, contro G&G srl**, a firma di Notar Massimo Spinazzola in data 16/12/2011 ai nn. 33550/9537 iscritto a Rimini in data 21/12/2011 ai nn. Rp 4015, Rg 18065

importo ipoteca: € 342.000,00

importo capitale: € 228.000,00

L'immobile costituente il lotto 1 è identificato all'unità negoziale, immobili dal numero 3 al numero 8.

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Piazza Ferrari n. 15.

Iscrizione annotata il 13/3/2015, Rp 513 per modifica durata; annotata il 13/3/2015 Rp 514 per modifica tasso interesse.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di **BANCA POPOLARE VALCONCA SOC. COOP. PER AZIONI, contro G&G srl**, a firma di Notar Massimo Spinazzola in data 16/12/2011 ai nn. 33551/9538 iscritto a Rimini in data 21/12/2011 ai nn. Rp 4016, Rg 18065

importo ipoteca: € 487.500,00

importo capitale: € 325.000,00

L'immobile costituente il lotto 1 è identificato all'unità negoziale, immobili dal numero 3 al numero 8.

Domicilio ipotecario eletto in Morciano, Via Bucci 61.

Iscrizione annotata il 31/3/2015, Rp 590 e modifica durata mutuo.

#### 4.2.2. Pignoramenti: **Nessuna**

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza dichiarativa di fallimento derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento a favore di Massa dei creditori del Fallimento G&G srl contro G&G srl a firma di Tribunale di Rimini in data 07/07/2016 ai nn. 59/2016 trascritto a Rimini in data 21/10/2021 ai nn. Rp 11434, Rg 16543 - L'immobile oggetto del presente lotto è indicato all'unità negoziale numero 1, immobili dal numero 4 al numero 9.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 469,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca volontaria	€ 952.500,00		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 326.250,00		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 354.000,00		€ 35,00	€ 35,00

Giudice Dr.ssa Francesca Miconi

Curatore Dr. Claudio Ciardi

Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

24/32



Fallimento N. 59/16  
G&G srl

ipoteca volontaria	€	342.000,00	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€	487.500,00	€ 35,00	€ 35,00
sentenza dich. Fallimento			€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 469,00</b>

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 25/11/2021 è allegato al numero 3.

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: il fondo è privo di edifici. Esiste basso muro di cinta in prossimità dei confini per il quale non sono emerse pratiche edilizie.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la ditta è carente di voltura nel passaggio da Gaspari Riccardo al Comune di Monte Colombo. La superficie rilevata differisce da quella catastale totale di circa 57 metri quadrati in diminuzione. Trattasi di un dato suscettibile di variazione in quanto non sono state effettuate verifiche topografiche relativamente all'effettivo allineamento dei confini catastali dell'area, per la stima della quale si farà riferimento alla superficie catastale.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Quota a carico di G&G per completamento tratto mancante della tubazione impianto antincendio come da comunicazione del Comune di Montescudo – Monte Colombo del 21/2/2020 prot. 0001773/2020 del 21/2/20250 (allegato 8):

**€ 3.191,31**

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari:

G&G srl proprietario dal 20/02/1998 ad oggi in forza di atto di compravendita per acquisto dal Comune di Monte Colombo a firma di Notar Giovanni Leone in data 20/02/1998 ai nn. 45158/5580, trascritto a Rimini in data 25/02/1998 ai nn. Art. 1516.

Al quadro D risulta che nell'atto di cui si chiede la trascrizione risultano norme particolari circa l'alienabilità e la concessione in locazione degli immobili oggetto dell'atto medesimo, qui allegato al numero 6.2; tali norme tratte dall'atto di cui sopra cui integralmente si rinvia per ogni migliore approfondimento, sono qui sotto riferite:

Da atto Leone rep. 45158/5580 del 20/2/1998, trascritto Rimini 25/2/1998 Art. 1516:

“Acquisto con annessi e connessi, adiacenze, dipendenze, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive inerenti e con il diritto alla viabilità del Comprensorio prevista dal Piano Particolareggiato approvato.

Giudice Dr.ssa Francesca Miconi  
Curatore Dr. Claudio Ciardi  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

25/32



Fallimento N. 59/16

G&amp;G srl

Si conviene espressamente che per un periodo di cinque anni dal rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, anche in forma di silenzio assenso, i lotti ed i fabbricati sovrastanti, comprese eventuali abitazioni, dovranno essere utilizzati direttamente dalla società acquirente o suoi successori o aventi causa e potranno da questa essere alienati con unico atto solo al Comune di Monte Colombo o ad aziende artigianali e/o industriali designate dallo stesso Comune in base ad apposite graduatorie permanenti, formate mediante pubblico bando o, in mancanza di tali graduatorie, ad azienda designata dalla società acquirente.

In tal caso, il Comune, per l'immobile de quo, fisserà il prezzo massimo per la vendita come sommatoria dei seguenti termini:

- a) corrispettivo dell'area;
- b) quota parte del costo delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) oneri di urbanizzazione secondaria e quelli previsti dall'art. 10 della legge 10/1977 pagati al rilascio della concessione edilizia;
- d) costo di costruzione da documentarsi a cura dell'acquirente allatto della richiesta di agibilità a mezzo di fatture quietanzate, debitamente registrate nelle scritture contabili degli anni di competenza, maggiorato di una quota massima del 10% per oneri finanziari.

Il costo compressivo come sopra determinato sarà rivalutato dalla data dell'agibilità sulla base della variazione dell'indice ISTAT del costo di costruzione dei fabbricati residenziali.

La somma dei precedenti quattro costi, costituirà il prezzo massimo iniziale di vendita dell'immobile da definirsi da parte del Comune alla data di agibilità.

Resta inteso comunque che, in caso di risoluzione anticipata del contratto per inadempimento o per altra causa, la risoluzione stessa non potrà essere disposta in pregiudizio delle ragioni del Comune di Monte Colombo, fermo in ogni caso, che la successiva vendita da parte della società acquirente potrà essere disposta soltanto in difetto di tale indicazione, ad altra azienda, sempreché con le destinazioni ammesse dal Piano particolareggiato della zona.

Salvo quanto innanzi disposto è fatto divieto di locare gli immobili costruiti sia ad uso produttivo che residenziale per un periodo di anni cinque dalla data di abitabilità/agibilità.

Qualora la società acquirente contravvenga a tale divieto e benché formalmente diffidata proceda nel rapporto, il Comune di Monte Colombo avrà diritto di ritenere risolto il contratto di vendita dell'area e di riscattare l'immobile ad un prezzo pari a quello di cui sopra, diminuito di una somma pari al 20% del totale a titolo di penale.

Qualora per gravi motivi la società acquirente non fosse in grado di iniziare o proseguire la sua attività, potrà essere consentita la locazione degli immobili ad altra ditta consimile designata dal Comune fra quelle inserite nelle apposite graduatorie permanenti formate mediante pubblico bando o in mancanza di tali graduatorie ad azienda designata dalla società acquirente.

Giudice Dr.ssa Francesca Miconi  
Curatore Dr. Claudio Ciardi  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

26/32



Fallimento N. 59/16

G&amp;G srl

Il canone annuo sarà stabilito dall'Amministrazione Comunale di Monte Colombo nella misura massima del 5% del valore degli immobili, calcolato come sopra indicato e vigente al momento e comunque non sarà superiore ad eventuali limiti di canone stabiliti per legge.

La revisione del canone di locazione sarà consentita su richiesta del locatore ad intervalli non inferiori a tre anni.

Tali norme sono valide fino al quinto anno dalla data di agibilità/abitabilità. Il locatore è tenuto a trasmettere al Comune di Monte Colombo copia autentica del contratto.

Si conviene espressamente che la società acquirente dovrà eseguire a sua cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, mentre per le opere di urbanizzazione secondaria dovrà versare al Comune di Monte Colombo il contributo concessorio nella misura vigente al momento del rilascio della concessione ad edificare.

Prima del rilascio di tale concessione fra il Comune di Monte Colombo e la società acquirente verrà stipulata la relativa convenzione urbanistica".

Il rappresentante del Comune venditore precisa che relativamente agli immobili oggetto di questo atto la Giunta Comunale di Monte Colombo con deliberazione n. 013/98 del 16 febbraio 1998 ha deliberato che l'approvazione del Piano particolareggiato di Iniziativa Pubblica relativo agli immobili stessi equivale al rilascio della concessione edilizia per le trasformazioni urbanistiche consistenti dell'attuazione del Piano di cui sopra.

## 6.2 Precedenti proprietari:

Gaspari Riccardo proprietario da data antecedente il ventennio al 20/02/1998.

Comune di Monte Colombo proprietario dal 20/02/1998 al 20/2/1998 in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a firma di Notar Giovanni Leone in data 20/02/1998 ai nn. 45153/5577 trascritto a Rimini in data 25/02/1998 ai nn. Art. 1512.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Piano particolareggiato** per lavori di iniziativa pubblica a destinazione produttiva in località Taverna, approvato con Delibera di C.C. n. 16 dell'11/4/96. Il terreno è privo di edifici ed è oggetto del Piano Particolareggiato di cui sopra. Il terreno è contornato da un basso muro del quale non sono emersi titoli edilizi.

Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica a destinazione produttiva in località Taverna è stato approvato con delibera C.C. n. 16 del 11/4/1996.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 42 del 25/9/1997 è stata approvata la prima variante al PPIP finalizzata alla diversa suddivisione di alcuni lotti lato Taverna e all'adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione.

Con delibera della Giunta Comunale n. 50 del 23/11/99 è stata approvata la seconda variante al Piano in oggetto inerente le Norme Tecniche di Attuazione.

Giudice Dr.ssa Francesca Miconi

Curatore Dr. Claudio Ciardi

Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

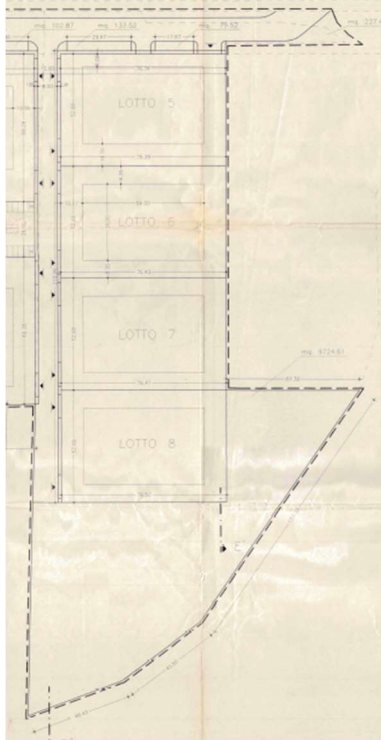
27/32



Fallimento N. 59/16

G&amp;G srl

Il terreno oggetto della presente relazione è composto dai lotti numero 5, 6, 7, 8.



La distribuzione dei lotti è rappresentata nell'immagine a lato, stralcio dalla Planimetria generale di progetto, Tav. 4 della variante 1997 (allegato 9).

La capacità edificatoria di ciascun lotto, tratta dalle NTA del PPIP variante 1999 cui integralmente si rinvia per ogni migliore precisazione, è riportata nella tabella qui sotto (allegato 10).

Lotto n°	Su produtt. (mq)	Su uffici (mq)	Su residenz (mq)	Su totale (mq)
5	1666,00	400,00	300,00	2366,00
6	1666,00	400,00	300,00	2366,00
7	1666,00	400,00	300,00	2366,00
8	1666,00	400,00	300,00	2366,00
Totale	6664,00	1600,00	1200,00	9464,00

Certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria del Piano particolareggiato di Iniziativa Pubblica a destinazione produttiva in località Taverna rilasciato il 17/5/2000 a firma del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale geom. Sanzio Brunetti.

### Descrizione terreno in un unico corpo composto da quattro lotti edificabili con destinazione produttiva di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno in un unico corpo composto da quattro lotti di terreno edificabile con destinazione produttiva sito in Monte Colombo (Rimini), frazione Taverna, Via Chitarrara, della superficie catastale totale di mq 16.108,00.

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia pianeggiante.

Le sistemazioni agrarie sono carenti.

I sistemi irrigui sono assenti.

Le colture in atto sono: erbacee: vetusto medicaio.

Le fotografie sono allegate al numero 1.2.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona D3 - Zone produttive in P.P. vigenti all'adozione del PRG (Art. 39 NTA).

Vincolo idrogeologico: no

Terreno ricadente in zona sismica di secondo grado S=9 (L. 64/74)

Piano Territoriale Di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)

Le particelle di cui al F. 11 mappali 247, 248, 249, 250, 257, 271, ricadono in Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 5.4 N.T.A.).

Le particelle di cui al F. 11 mappali 247, 248, 249, 250, 257, 271, ricadono in Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo - ARA (Art. 3.3 N.T.A.).

Le particelle di cui al F. 11 mappali 247, 248, 249 (parte), 250 (parte), 257, 271, (parte) ricadono in Aree esondabili (Art. 2.3 N.T.A.).

Giudice Dr.ssa Francesca Miconi  
Curatore Dr. Claudio Ciardi  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

28/32



Fallimento N. 59/16

G&amp;G srl

Le particelle di cui al F. 11 mappali 248 (parte), 249 (parte), 250 (parte), ricadono in Buffer\_200m\_pozzi idropotabili.

Il CDU, cui si rinvia per ogni migliore dettaglio, è allegato al numero 7.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno edificabile in quattro lotti	Sup. reale lorda	16.108,00	1,00	16.108,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>16.108,00</b>		<b>16.108,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

*Caratteri generali:*

Il fondo oggetto di stima è composto da quattro lotti di terreno edificabile con destinazione produttiva. I lotti sono individuati nel Piano Particolareggiato dai numeri 5, 6, 7, 8 come meglio indicato alla tabella alla pagina che precede. Non sono state effettuate verifiche topografiche relativamente all'effettivo allineamento dei confini catastali dell'area, per la stima della quale si farà riferimento alla superficie catastale, assunta senza alcun controllo.

Lungo la via Chitarrara e in prossimità del confine con le particelle di proprietà comunale il fondo è delimitato da un basso muro di cinta; una recinzione in rete metallica divide il fondo di cui si tratta dalla particella 311.

Sul confine con la via Chitarrara e lungo in confine con la particella 311 è presente vegetazione arborea e arbustiva prevalentemente spontanea.

Circa tra le particelle 249 e 248, una porzione del fondo è utilizzata da terzi sconosciuti per lo scarico di ramaglie e altri residui di potatura.

Non sono state effettuate verifiche per l'accertamento della presenza sulla superficie e nel sottosuolo dell'intera area di materiali e/o sostanze inquinanti e/o tossico-nocivi.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

*Analisi del segmento di mercato:* l'immobile oggetto di stima è ubicato in comune di Montescudo - Monte Colombo, già comune di Monte Colombo, località Taverna, zona Omi suburbana / Monte Colombo frazioni (codice Omi E1).

Il terreno oggetto di stima fa parte di una più vasta area oggetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica a destinazione produttiva in località Taverna e comprende quattro lotti per l'edificazione di altrettanti capannoni di circa 2.350 mq di SU, inclusi uffici e abitazione, per un indice di 0,59 mq/mq. Si tratta di una zona specializzata per attività produttive sita in prossimità dell'alveo del fiume Conca e della SP18, la strada di vallata che collega i comuni costieri di Cattolica e San Giovanni in Marignano a Morciano di Romagna e quindi all'entroterra marchigiano e sammarinese. L'immobile ha accesso dalla Via Chitarrara, la strada interna alla zona produttiva. Le opere di urbanizzazione primaria risultano collaudate il 17/5/2000.

Giudice Dr.ssa Francesca Miconi  
Curatore Dr. Claudio Ciardi  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

29/32



Fallimento N. 59/16

G&amp;G srl

Il mercato dell'edilizia produttiva si trova in fase di stagnazione. Dai valori riportati dai rapporti Fiaip dal 2017 al 2021 (ultimo disponibile) risulta un decremento del 25 per cento sul quadriennio e del 7,69 per cento nel periodo più recente.

La domanda è rappresentata dall'imprenditoria nell'ambito della forma di mercato regolamentato dalle norme del PPIP.

L'immobile è infatti assoggettato, per un periodo di cinque anni a partire dalla data di rilascio dell'agibilità delle nuove costruzioni, tuttora da realizzare, ai vincoli, di cui più ampiamente al paragrafo 6.1 e relativi allegati della presente relazione, oltre all'atto di compravendita allegato al 6.2, cui interamente si rinvia, previsti dal Comune di Monte Colombo (oggi Montescudo - Monte Colombo) per la cessione di aree edificabili e relativi manufatti ivi realizzati nella zona produttiva disciplinata dal PPIP in località Taverna, più ampiamente riferito in altra parte della presente relazione. Tali vincoli restringono, in caso di vendita successiva all'aggiudicazione, la possibilità di offerta alle sole aziende artigianali e/o industriali designate dallo stesso Comune in base ad apposite graduatorie permanenti, formate mediante pubblico bando o, in mancanza di tali graduatorie, ad azienda designata dalla società acquirente.

I vincoli esistenti precludono inoltre, sempre nel periodo sopra indicato, di vendere l'immobile ad un prezzo superiore a quello che dovrà essere quantificato dal Comune stesso. Si tratta quindi di una forma di mercato regolamentato ove, a fronte di un'ampia offerta di beni di tipo produttivo, si pone una domanda la cui potenzialità è ridotta dai vincoli esistenti.

*Criterio di stima:* Dall'indagine di mercato svolta in zona non sono emerse compravendite o offerte di capannoni di nuova costruzione mentre è cospicua l'offerta, particolarmente nel segmento delle aste giudiziarie, di immobili vetusti o comunque usati a valori in massima parte concentrati tra 140,00 e 200,00 Euro al metro quadrato, con picchi oltre 450,00 e fino a 900,00 che non trovano tuttavia riscontro nelle vendite, solo due, che hanno interessato immobili di tipo produttivo nel biennio 2019/2021 (dati Archivio per la Consultazione dei valori immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate), mentre non risultano vendite che abbiano riguardato terreni edificabili con destinazione produttiva.

In tale congiuntura il criterio di stima praticabile appare il metodo sintetico comparativo.

L'offerta di terreni con destinazione produttiva è alquanto limitata anche considerando il territorio dei comuni limitrofi; sui principali portali di pubblicità immobiliare si rinvencono solo quattro offerte di tagli superiori a mille metri quadrati e sempre inferiori a 3.700 metri quadrati di superficie fondiaria e indice di circa 0,55 mq/mq.

Tali terreni, prevalentemente siti in zone produttive urbanizzate, sono offerti in vendita a prezzi compresi tra 31,00 e 65,00 Euro al metro quadrato, per un prezzo a mq di Su compreso tra 95,00 e 230,00 Euro al metro quadrato.

Trovandosi ad operare nell'ambito di un mercato regolamentato, come illustrato più sopra, si deve inoltre considerare che l'immobile oggetto di stima è stato acquistato nel 1998 dal Comune di Monte Colombo ad un prezzo, tradotto nella valuta corrente, di 24,53 Euro al metro quadrato, ovvero 41,75 €/mq di SU.

Giudice Dr.ssa Francesca Miconi  
Curatore Dr. Claudio Ciardi  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

30/32



Fallimento N. 59/16  
G&G srl

Alla luce dell'indagine svolta e tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile e dell'andamento del mercato sopra descritto, si adatterà per la stima l'importo unitario di 30,00 Euro al metro quadrato.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Montescudo - Monte Colombo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Archivio Agenzia delle Entrate Valori immobiliari dichiarati, Omi, Borsino Immobiliare, Fiaip, Immobiliare.it, Idealista.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Terreno in un unico corpo composto da quattro lotti di terreno edificabile con destinazione produttiva

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno edificabile in quattro lotti	16.108,00	€ 30,00	€ 483.240,00
- Valore corpo:			<b>€ 483.240,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 483.240,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 483.240,00</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	<b>terreno edificabile</b>			
<b>A</b>	<b>con destinazione produttiva</b>	16.108	€ 483.240,00	<b>€ 483.240,00</b>

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 10% al valore di mercato ex art. 568 Cpc praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per le caratteristiche della vendita coattiva, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

**€ 48.324,00**

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

**€ 435.000,00**

Relazione lotto 002 creata in data 07/04/2022  
Codice documento: F118-16-000059-002

La presente relazione si compone di pagine 32 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica
2. documentazione catastale
3. documentazione ipotecaria (elenchi sintetici delle formalità)

Giudice Dr.ssa Francesca Miconi  
Curatore Dr. Claudio Ciardi  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini



Fallimento N. 59/16

G&amp;G srl

4. rapporto di prova materiale copertura
5. preventivo costi bonifica amianto
6. copia atti di provenienza
7. CDU
8. Comunicazione costi completamento impianto antincendio
9. Tav. 4 Planimetria generale di progetto del PPIP
10. NTA del PPIP
11. Ape capannone
12. Ape appartamento
13. Elenco beni mobili in vendita

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

*Il sottoscritto consulente tecnico, consapevole 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, dichiara di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidate al solo scopo di far conoscere la verità. Dichiara altresì di essere informato, 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.”*

Dr. agr. Roberto Venturini

Giudice Dr.ssa Francesca Miconi  
Curatore Dr. Claudio Ciardi  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

32/32

