

TRIBUNALE DI RAVENNA
FALLIMENTO n. 42 / 2018 R.G.

PERIZIA DI STIMA

del BENE IMMOBILE in COMUNE di FAENZA (RA)

Via Vittori n. 27

Giudice Delegato.....

Curatore Fallimentare.....

C.T.U.

1) Identificazione catastale e accatastamento

Il bene in esame risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del **Comune di Faenza** come segue:

- Fg. 130 Mapp. 303 - Cat. **C/3** - cl. 6 - mq. 273 - sup. cat. totale mq. 326 - R.C. € 874,15 - Via Vittori n. 27 - p.T .

L'area di sedime su cui sorge l'edificio risulta censita al Catasto Terreni del medesimo Comune al Fg. 130 M. 303 - ente urbano di mq. 600,00.

Dal certificato catastale ritirato dall'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio ed unito in **doc. 1** risulta che il bene in stima è attualmente intestato a:

- con sede in - *c.f.*..... per l'intera quota di proprietà.

L'unità immobiliare risulta accatastata giusto la planimetria agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Settore

Territorio di Ravenna e unita in **doc. 2**.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella richiamata planimetria catastale **non se ne conferma la corrispondenza** causa i seguenti motivi:

- *omessa rappresentazione delle finestre sul fronte principale dell'edificio sia al piano terra che al piano primo. Si ritiene che tale mancanza sia dovuta ad un errore di grafismo trattandosi di planimetria derivata da quella in deposito presso l'archivio comunale e riferita all'ultimo titolo edilizio autorizzato (C.I.L. a sanatoria – Pratica SUAP n. 1733/2016 prot. 40744 del 16.11.2016);*
- *omessa rappresentazione della porta di collegamento al piano soppalco con l'unità immobiliare limitrofa.*

Come precisato al "paragrafo 3 lettera e) della Circolare dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio n. 2/2010 del 09.07.2010 - Prot. n. 36607", si riferisce che tali imprecisioni rientrano tra le lievi modifiche che non variano il numero dei vani, la consistenza e la loro funzionalità, pertanto non incidendo né modificando la rendita catastale, **non comportano la necessità di variazione della planimetria già agli atti.**

2) Inquadramento e conformità urbanistica

L'area entro il quale è inserito l'edificio in stima è classificata nel vigente RUE come segue:

- RUE P.3 Tav. 7.3 - Progetto: “*Centro urbano – ambito misto di riqualificazione (art.10)*”;
- Tavola dei Vincoli RUE A.7 – Natura e Paesaggio: “*Territorio urbanizzato – nessun vincolo*”;
- Tavola dei Vincoli RUE B.7 – Storia e Archeologia: “*Tutela del patrimonio archeologico – zona ad alta potenzialità archeologica*”;
- Tavola dei Vincoli RUE C.7 – Sicurezza del Territorio: “*Centro urbanizzato – nessun vincolo*”;
- Tavola dei Vincoli RUE D.7 – Impianti e Infrastrutture: “*Centro urbanizzato; Emittenza Radio-televisiva – Aree non idonee per impianti nuovi ed esistenti*”; *Gasdotti – Condotte di 1° specie*;

In riferimento al PSC l’area urbanistica è invece identificata in:

- PSC Progetto Tav. 3.18 – “*Ambito produttivo comunale da riqualificare (art. 4.5)*”;
- PSC Natura e Paesaggio Tav. 4A.07 – “*Territorio pianificato – nessun vincolo*”;
- PSC Storia e Archeologia Tav. 4B.07 – “*Territorio pianificato – nessun vincolo*”;
- PSC Sicurezza del Territorio Tav. 4C.07 – “*Territorio pianificato – nessun vincolo*”;
- PSC Impianti e Infrastrutture Tav. 4D.07 – “*Territorio pianificato – nessun vincolo*”.

Di quanto sopra vedasi gli stralci cartografici uniti in **doc. 3**.

Dalle ricerche effettuate presso gli l'archivi del Comune di Faenza, in riferimento al bene in stima, sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 65 del 19.01.1979 - P.E. n. 1619/1978 in ditta "....." per lavori di "costruzione di fabbricato artigianale" - **doc. 4;**
- Concessione edilizia n. 436 del 22.04.1980 - P.E. n. 2046/1979 in ditta "....." per "Variante alla C.E. n. 65/1979" per diversa scelta della struttura prefabbricata e costruzione di ambienti interrati - **doc. 5;**
- Concessione edilizia n. 215 del 30.04.1981 - P.E. n. 2216/1980 in ditta "....." per "Variante alle C.E. n. 65/1979 e n. 436/1980" per modifiche della disposizione interna, delle aperture e diversa destinazione di alcuni locali - **doc. 6;**
- Autorizzazione di agibilità parziale Prot. n. 6269 del 05.08.1981 riferita alle C.E. n. 65/1979, n. 436/1980 e n. 215/1981 in ditta ".....", riferita al capannone n. 1 di proprietà - **doc. 7;**
- C.I.L. a Sanatoria - Pratica SUAP n. 1733/2016 Prot. n. 40744 del 16.11.2016 in ditta "....." relativa ad interventi di cui all'art. 7 comma 4 della L.R. 15/2003 - **doc. 8.**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle tavole grafiche unite ai titoli abilitativi rilasciati e sopra richiamati **non si conferma la corrispondenza** causa la seguente difformità:

- *presenza di porta interna di collegamento al piano soppalco con l'unità immobiliare adiacente, di altra proprietà;*
- *presenza di un box in vetro sul piano soppalco.*

Tali difformità dovranno essere rimesse in pristino; la prima con parete muraria, trattandosi di collegamento con altra proprietà, questo al fine di evitare il gravame di una servitù reciproca di passaggio; la seconda con la rimozione degli elementi in vetro.

Si precisa infatti che lo spazio soppalcato, viste le altezze inferiori alle minime stabilite dai regolamenti edilizi e di igiene in vigore, potrà e dovrà essere unicamente destinato a deposito occasionale, raggiungibile al solo fine di consentire l'apertura e la chiusura dall'interno delle finestre poste al di sotto del canale di gronda.

3) Provenienza, possesso e stato occupazionale

Il bene in esame risulta attualmente in capo al - **c.f.** come sopra generalizzato per l'intera quota di proprietà, a seguito di atto di cessione a magistero notaio Dott. di Faenza Rep. n. 52097/12004 e trascritto a Ravenna il 02.10.2019 all'art. 12297, per acquisto fatto dal Sig..... titolare dell'impresa individuale - **doc. 9**

Il Sig. era divenuto proprietario del cespite in esame, in virtù dei seguenti titoli:

- A tutto il 04.07.1978 i terreni originari e successivamente oggetto di frazionamento erano in proprietà al Sig. nato a Faenza il 12.12.1915;

- con atto a magistero notaio Dott..... di Roma Rep. n. 12 del 04.07.1978, i richiamati beni passarono in capo con sede in Faenza;
- con atto a magistero notaio Dott. di Roma Rep. n. 13 del 04.07.1978, gli stessi beni passarono poi in proprietà al;
- con atto d'obbligo (scrittura privata autenticata dal notaio Dott. di Faenza del **04.12.1978** Rep. n. **34569** e trascritta a Ravenna il 29.12.1978 all'art. 10622 – **doc. 10**) le parti intervenute, e fra esse anche il “.....” con i rispettivi consorziati, si assumevano gli oneri per la realizzazione delle **opere di urbanizzazione primaria e secondaria** del comparto rilasciando idonea fideiussione. Il Sig. assumeva gli oneri nella misura a lui spettante pari al 18,464%;
- con atto di compravendita notaio Dott.di Faenza del **18.01.1979** Rep. n. **35568**, trascritto a Ravenna il 17.02.1979 all'art. 1822 (**doc. 11**), i Sig.ri, ciascuno per i propri diritti, vendevano alla Sig. che acquistava, le seguenti quote dei sotto descritti beni:
 - *quota di 28,904/1000 del terreno in Comune di Faenza C.T. F. 130 Mapp. 294 (già 66/d) della superficie catastale di mq. 850;*
 - *quota di 26,055/1000 dei terreni in Comune di Faenza C.T. F. 130 Mapp.li 66 (già 66/a) e 292 (già 66/b) della superficie catastale di mq. 11.611;*
 - *quota di 18,464/1000 dei terreni in Comune di Faenza C.T.*

- F. 130 Mapp.li 74 (già 74/a); 297 (già 66/h, 74/e, 42) e 296 (già 66/g) della superficie catastale complessiva di mq. 9.463;
- quota di 26,055/1000 dei terreni in Comune di Faenza C.T. F. 130 Mapp.li 65 (già 65/a); 290 (già 65/c) e 291 (già 65/d) della superficie catastale complessiva di mq. 11.417;
 - quota di 28,904/1000 dei terreni in Comune di Faenza C.T. al F. 130 Mapp. 289 già 65/b della superficie catastale di mq. 2.070.
 - Con atto di divisione notaio Dott. di Faenza del 05.10.1979 Rep. n. 40559, trascritto a Ravenna il 31.10.1979 all'art. 8050, al Sig., titolare della quota di 26,055/1000 sull'intero comparto di cui sopra, veniva assegnato il lotto di terreno C.T. F. 130 Mapp. 303 (già 65/b) della superficie catastale di mq. 600 – **doc. 12**;
 - con atti di compravendita notaio Dott..... di Faenza Rep. nn. 8574 e 8578 del 13.12.1979 e Rep. n. 8737 del 07.01.1980, trascritti a Ravenna il 30.01.1980 all'art. 1195, veniva ceduta all'Enel la cabina elettrica collocata su C.T. F. 130 M. 296 della superficie catastale di mq. 39 – **doc. 13**.

Al momento del sopralluogo, presente anche il curatore fallimentare, il bene è risultato libero da persone.

4) Confini

Il cespite in esame confina con beni di proprietà,

pubblica Via Vittori salvo altri.

5) Formalità pregiudizievoli, vincoli in genere

Cronistoria delle mutazioni catastali nel ventennio

Dalle ricerche catastali, eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna - Settore Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, sul bene in esame sono emerse le seguenti informazioni:

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, in ditta con sede in P.IVA, risulta la piena proprietà di un capannone artigianale censito al f 130 con la particella 303 categoria C/3 cl. 6 rendita catastale €. 963,81. L'edificio insiste su area urbana f 130 particella 303 di mq. 600,00.

La particella 303 deriva dal frazionamento catastale n. 20480 del 05.10.1979 della particella 65 del medesimo foglio, in atti dal 06.05.1980.

Dalle ispezioni ipotecarie del **23.12.2019**, sul bene in esame nel ventennio sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

Art. 10622 del 29.12.1978 - trascrizione contro - atto unilaterale d'obbligo edilizio - scrittura privata autenticata dal notaio Dott. di Faenza del 04.12.1978 Rep. n. 34569 a favore e contro, avente per oggetto i beni originanti il mappale 303 del Fg. 130 di Faenza sul quale insiste il fabbricato in esame.

Art. 1822 del 17.02.1979 - trascrizione a favore e contro - compravendita notaio Dott. di Faenza del 18.01.1979 Rep. n. 35568 a favore e contro ed avente per oggetto i beni originanti il mappale **303** del Fg. **130** di Faenza sul quale insiste il fabbricato in esame.

Art. 8050 del 31.10.1979 - trascrizione a favore e contro - divisione notaio Dott. di Faenza del 05.10.1979 Rep. n. 40559 a favore e contro ed avente per oggetto il mappale **303** del Fg. **130** di Faenza sul quale insiste il fabbricato in esame.

Art. 1195 del 30.01.1980 - trascrizione contro - compravendita per scrittura privata autenticata notaio Dott. di Faenza del 13.12.1979 Rep. nn. 8574 e 8578 nonché in data 07.01.1980 Rep. n. 8737 a favore e a carico ... e a favore e contro (in ragione della propria quota di spettanza), avente per oggetto la cessione della cabina elettrica insistente sul Fg. **130** Mapp. **296** di mq. 39 a servizio del comparto urbanizzato ricomprensente il bene in stima nonché costituzione delle relative servitù.

Art. 8572 del 17.11.1983 - trascrizione contro - atto di compravendita a rogito deldel Rep. n. 10458 del 15.10.1983 a favore del ed a carico di + altri, avente per oggetto la cessione a titolo gratuito delle aree della lottizzazione di cui alla convenzione, destinate a verde, parcheggi e strade, censite al Fg. 130 Mapp.li 289 e 294.

Art. 12297 del 02.10.2019 - trascrizione contro - cessione di diritti reali a titolo oneroso - Rep. n. 52097 del 01.10.2019 a

carico di quale titolare della ditta individuale, a favore del ed avente ad oggetto il bene immobile in stima (C.F. Fg. 130 M. 303).

Iscrizioni

Art. 427 del 08.02.2019 - iscrizione contro - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per la somma complessiva di € 9.348,98 gravante sul bene in stima (C.F. Fg. 130 M. 303).

Annotazione n. 2238 del 24.07.2019 (cancellazione totale).

Art. 1111 del 05.04.2019 - iscrizione contro - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per la somma complessiva di € 150.000,00 gravante sul bene in stima (C.F. Fg. 130 M. 303).

Annotazione n. 3514 del 15.11.2019 (cancellazione totale).

L'ispezione di cui sopra è aggiornata al 20.12.2019 ed il relativo elenco è qui unito in **doc. 14.**

5) Descrizione

*(Vedasi la relazione fotografica unita in **doc. 15**)*

Il bene oggetto di stima è costituito da un capannone artigianale con annesse porzioni di corte esclusive, posto al civico n. 27 della Via Vittori; l'area ha prettamente vocazione artigianale e l'immobile fa parte di una schiera di altri capannoni aventi le medesime caratteristiche costruttive e di finitura.

Il bene si presenta con struttura portante (travi e pilastri) in c.a.v., copertura piana realizzata con cappelle nervate di cemento e tamponamenti in pannelli prefabbricati, questi ultimi tinteggiati sia internamente che esternamente.

La compartimentazione interna è costituita da pareti in laterizio intonacato e tinteggiato.

L'accesso al capannone avviene direttamente dalla Via Vittori tramite cancello pedonale e carrabile, attraversando la corte esclusiva, quest'ultima in parte tenuta a giardino ed in parte pavimentata in cemento (**foto 1, 2, 3**).

Al suo interno vi è un ampio locale principale destinato alle lavorazioni (**foto da 4 a 9**) oltre a vani connessi all'attività quali ingresso (**foto 10**), ufficio (**foto 11**), servizi igienici finestrati (**foto 12**), spogliatoio (**foto 13, 14**) e da una centrale termica accessibile solo dall'esterno dalla corte pertinenziale retrostante l'edificio (**foto 15**).

Al di sopra dell'area destinata a servizi v'è un piano accessibile ma non praticabile (**foto 16**), raggiungibile dal piano terra attraverso scala in arredo in ferro e legno ed utilizzato come deposito occasionale e piano di accesso per l'apertura e chiusura delle finestre sottotetto. Nel soppalco è altresì presente una porta di collegamento con il capannone adiacente (altra proprietà), non autorizzata, e che dovrà essere chiusa con muratura al fine di evitare il gravame di servitù di passaggio reciproche. Sullo stesso soppalco è presente un box costituito da elementi verticali in vetro il quale dovrà anch'esso essere rimosso in quanto non

autorizzato.

Le pavimentazioni di tutti i locali al piano terra sono in battuto di cemento rifinito superficialmente a resina ed in mediocre stato conservativo; la pavimentazione del piano soppalco è rivestiva in linoleum.

Le porte interne sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo, protetti esternamente da inferriate.

L'impianto elettrico nell'area di lavorazione è in canalina esterna mentre rimane sottotraccia negli uffici e annessi servizi; di questo non si è reperito il relativo certificato di conformità alle vigenti normative.

L'unità è attualmente dotata di riscaldamento. Nella porzione destinata agli uffici e servizi è garantito da caldaia autonoma a gas di rete installata nel bagno (**foto 17**) e radiatori a piastra in alluminio. Nel reparto lavorazione, invece, è garantito da un generatore collocato nella centrale termica (**foto 18**). Preme rilevare che all'interno del reparto di lavorazione non si sono rinvenuti gli scambiatori di calore acqua/aria.

Per entrambi gli impianti non si sono reperiti i relativi certificati di conformità alle vigenti normative.

Dal reparto lavorazione è possibile raggiungere la porzione di corte pertinenziale posta sul retro dell'edificio; detta area non ha accesso carrabile e risulta pavimentata in betonella cementizia autobloccante oltre ad essere delimitata da recinzione sul fianco Sud-Ovest e Nord-Ovest (**foto 19**).

Dalla corte si accede come anzidetto alla centrale termica posta all'interno della sagoma del capannone; qui v'è installata la caldaia per il riscaldamento del reparto lavorazione.

Nell'insieme l'unità immobiliare si presenta in mediocre stato conservativo, con rifiniture risalenti all'epoca di costruzione ed impiantistica in parte vetusta e da ammodernare.

6) Determinazione del più probabile valore di mercato

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato del cespite in esame che dovrà tenere conto in modo oggettivo di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dello stesso, in particolare quali elementi deprezzanti si rileva la difficile accessibilità per i veicoli pesanti causa la limitata larghezza della Via Vittori, aggravata dal posteggio delle vetture su ambo i lati. Infine si segnala l'inaccessibilità per i veicoli alla corte posta sul retro che limita l'utilizzabilità del capannone.

La metodologia di stima adottata è quella del paragone, comparando il prezzo di contrattazione di beni simili a quello in esame, attraverso un'indagine economica effettuata presso operatori immobiliari locali ed in parallelo con le Banche dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ravenna.

I prezzi unitari così determinati sono stati applicati alle varie

superfici rilevate graficamente dalle planimetrie unite alle pratiche edilizie autorizzate, verificate direttamente sul posto attraverso rilevazione metrica eseguita a laser. Gli stessi valori sono stati poi riparametrati utilizzando alcuni "comparabili" ovvero proposte di vendita di beni simili a quelli in esame e posti sul libero mercato sia da privati che da agenzie specializzate del settore.

Per quanto sopra detto si avrà:

reparto lavorazione (p. T)

mq. 237,00 x € 450,00 € 106.650,00

ufficio, spogliatoi e bagni (p. T)

mq. 48,00 x € 500,00 € 24.000,00

centrale termica (p. T)

mq. 11,00 x € 350,00 € 3.850,00

soppalco non praticabile + scala (p. 1°)

mq. 53,00 x € 100,00 € 5.300,00

corte pertinenziale (p. T)

mq. 296,00 x 0,05 x € 450,00 € 6.660,00

deprezzamenti per regolarizzazioni e remissioni

in pristino in arrotond. € - 1.460,00

restano

€ 145.000,00

=====

In considerazione dell'attuale momento economico di stasi nel quale riversa il mercato immobiliare delle

compravendite ed affitti, tenuto conto dell'insorgenza della procedura fallimentare in corso e della mancanza di garanzia sui beni in contrattazione, si ritiene di poter considerare una riduzione dei valori ordinari di mercato, come sopra esposti, quantificabile nella misura del 15% (quindici per cento), pertanto il più probabile valore di mercato del bene in stima è prudenzialmente collocabile fra complessivi ed arrotondati € 123.000,00 ed € 145.000,00.

Il valore inferiore fra quelli sopra esposti è riferibile al “**pronto realizzo**” volto ad ottenere la vendita immediata del cespite.

Con ciò lo scrivente propone quale “**prezzo base d’asta**” per la vendita il valore di € **123.000,00** (diconsi euro centoventitremila/00).

Tanto doveva lo scrivente per adempiere compiutamente all’incarico ricevuto.

Il C.T.U.

.....

Faenza, 23.12.2019

Elenco documenti allegati:

doc. 1 – certificato catastale

doc. 2 – planimetria catastale

doc. 3 – estratti cartografici RUE e PSC

- doc. 4** – C.E. n. 65 del 19.01.1979
- doc. 5** – C.E. n. 436 del 22.04.1980 in Variante
- doc. 6** – C.E. n. 215 del 30.04.1981 in Variante
- doc. 7** – Autorizzazione agibilità parziale Prot. n. 6269/'81
- doc. 8** – C.I.L. a Sanatoria – Pratica SUAP n. 1733/2016
Prot. n. 40744 del 16.11.2016
- doc. 9** – atto di cessione Dott. Rep. 52097/2019
- doc. 10** – nota di trascrizione art. 10622/'78 atto unilaterale
d'obbligo notaio Dott..... Rep. n. 34569/'78.
- doc. 11** – nota di trascrizione art. 1822/'79 compravendita
notaio Dott. Rep. n. 35568/'79.
- doc. 12** – nota di trascrizione art. 8050/'79 divisione notaio
Dott. Rep. n. 40559/'79.
- doc. 13** – nota di trascrizione art. 1195/'80 compravendita a
notaio Dott.Rep. n. 8574/'79, 8578/'79 e
8737/'80.
- doc. 15** – elenco formalità pregiudizievoli
- doc. 16** – relazione fotografica.