

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI RAVENNA**

**SEZIONE CIVILE-FALLIMENTARE**

\* \* \*

**PERIZIA**

**FALLIMENTO: “.....” R.G.16/2022 del 10/04-06/05/2022**

**ANONIMA**

\*\*\*

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILE**

**Sito in Faenza (RA) via Romolo Ossani n...**

\*\*\*

**GIUDICE DELEGATO: DOTT.....**

**CURATORE: RAG.....**

**C.T.: PER.AGR.....**

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

**Comune di Faenza (D458) (RA)-Catasto dei Fabbricati:**

**.....(C.F.:.....) con sede in Faenza diritto di proprietà per 1/1**

-Fg.130-particella 494-sub.3- Cat.A/10- Classe 2-Consistenza 12,5 vani-Dati

di superficie Totale 364 mq.; Totale escluso aree scoperte 364 mq.-,Rendita

€.3.486,08-Via Romolo Ossani n... Piano T-1.

Il tutto insistente su di un lotto di terreno distinto al Catasto Terreni Fg.130-

particella 494-Ente Urbano-mq.1.194

\*\*\*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

**Intera Proprietà** di una porzione di fabbricato a destinazione uffici e servizi

con sviluppo al piano terra e primo, il tutto ubicato in Comune di Faenza

(RA) via Ossani n..., in zona artigianale-industriale.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto, al lordo delle murature da misurazione grafica ricavate dalle planimetrie, puramente a titolo indicativo è risultata di circa:

- P.T.uffici => mq163,00

- P.T.portico => mq11,00

- P.I.uffici => mq163,00

Oltre ad area coperta e scoperta di pertinenza

\*\*\*

### CONFINI

I beni oggetto di relazione confinano con Via Ossani, Via Gazzolo, ....., salvo altri se ve ne sono.

\*\*\*

### PROPRIETA'

.....(C.F.:.....) con sede in Faenza diritto di proprietà per 1/1

\*\*\*

### DESCRIZIONE DEL BENE

**Intera Proprietà** di una porzione di fabbricato a destinazione uffici e servizi con sviluppo al piano terra e primo, il tutto ubicato in Comune di Faenza (RA) via Ossani n..., in zona artigianale-industriale.

Il corpo di fabbrica, cui l'unità immobiliare trattata risulta "parte", presenta tipologia costruttiva riconducibile a capannone artigianale, realizzato nei primi anni 2000 in elementi prefabbricati di cemento armato.

Il bene immobile, a destinazione Uffici e Servizi, si sviluppa al piano terra e

piano primo, collegati internamente tramite scala in muratura.

Il grado di manutenzione e finitura del cespite risulta buono.

L'ingresso al PT avviene tramite portico pertinenziale posto in fregio all'area esterna esclusiva in prevalenza asfaltata.

Internamente il bene presenta pareti divisorie realizzate perlopiù in arredo di buona tipologia costruttiva (cartongesso e/o vetro).

I locali al piano terra e primo presentano contro-soffitti in quadrotti di fibra minerale o calcio-silicato ove risultano alloggiati i corpi illuminanti e i terminali di impianto caldo/freddo. Si rileva che alcuni soffitti sia al piano terra che al piano primo presentano locali ammaloramenti derivanti da infiltrazioni di acqua.

La pavimentazione degli Uffici risulta in prevalenza in laminato ligneo di gradevole gusto estetico; nei servizi igienici risulta posato pavimento e rivestimento in materiale ceramico.

Gli infissi esterni risultano in alluminio dotati di doppi vetri. Internamente sono presenti veneziane oscuranti.

Le utenze sono indipendenti.

Il bene presenta impianto di riscaldamento/clima alimentato da pompa di calore.

Gli impianti tecnologici, apparentemente in buono stato conservativo, risultano comunque da verificarsi in ordine alle vigenti normative in materia.

\*\*\*

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto, al lordo delle murature da misurazione grafica ricavate dalle planimetrie, puramente a

titolo indicativo è risultata di circa:

- *P.T.uffici => mq163,00*

- *P.T.portico => mq11,00*

- *P.I.uffici => mq163,00*

Oltre ad area coperta e scoperta di pertinenza

\*\*\*

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Da ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Faenza in riferimento

al bene in oggetto, sono emerse le pratiche qui di seguito riportate:

○ Domanda di Concessione Edilizia P.E. 1712 del 20/12/1999

NOTE: Archiviata su richiesta;

○ Concessione Edilizia n. 209 del 01/06/2001 P.E. 478/2001 per costruzione di fabbricato a due unità a destinazione produttiva;

○ Concessione Edilizia n. 416 del 21/10/2002 P.E. 1034/2002 per

Variante alla Conc. Ed. n. 209/2001;

○ Denuncia di Inizio Attività prot. n. 521 del 06/05/2002 per Variante alla Conc. Ed. n. 209/2001;

○ Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1478 del 20/12/2002 per

Installazione insegna;

○ Denuncia di Inizio Attività prot. n. 101 del 07/02/2003 per Variante alla Conc. Ed. n. 416/2002;

○ Certificato di Agibilità finale Prot. Sett. 328/2003 rilasciata il 01/12/2003.

Analizzato quanto rappresentato nei nulla osta rilasciati (= reperiti presso

l'archivio amministrativo dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Faenza)

dalla comparazione tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto autorizzato, si riscontra una sostanziale congruenza, fatto salvo per limitate discordanze nel posizionamento dei divisori in cartongesso nell'ordine di qualche centimetro, perlopiù rientranti in tolleranza costruttiva.

Si rileva altresì limitata modifica dell'ultima rampa del vano scala al Piano Primo, con conseguente differenza nello sviluppo del divisorio lato sx (rilevato cm. 202 => da progetto cm. 169).

**L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. n.380/2001 e della L.47/85 e successive modificazioni, o in subordine, per le difformità non sanabili, procedere al ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto legittimato dai precedenti Titoli Edilizi.**

Si specifica ulteriormente, che essendo l'immobile oggetto di perizia, in ordine alle difformità sopra elencate, subordinato al rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica e sismica pro-tempore vigente (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), deve intendersi cura ed onere del futuro acquirente, verificare ulteriormente presso gli Enti preposti, se quanto sopra riportato sia effettivamente vigente alla data dell'acquisto non potendosi escludere al momento della presentazione delle domande in sanatoria un diverso inquadramento delle procedure e quindi dei costi e delle oblazioni, oppure se vi siano state o meno modifiche normative, se queste siano in corso o che possano incidere su quanto sopra descritto, in quanto, nel merito, la posizione delle Amministrazioni competenti potrebbe anche essere parzialmente o totalmente in disaccordo rispetto a quanto fin qui

relazionato e descritto, rimanendo a carico dello stesso acquirente tutti gli eventuali oneri e costi, anche se qui non espressamente indicati e descritti, stante il grado di complessità e di discrezionalità che resta in capo alla pubblica amministrazione, sull'intero tema qui trattato.

Per tutti questi motivi, l'Esperto non si assume nessuna responsabilità al riguardo, in ordine ai possibili sviluppi, positivi o negativi, in riferimento alle pratiche sopra descritte ed al buon esito dell'iter burocratico delle stesse sopra ipotizzato e descritto, ivi compreso il diniego delle Sanatorie, o se le difformità riscontrate possano essere ricondotte a seguito di verifica con l'Amministrazione, a tolleranze costruttive o in fase di agibilità.

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Faenza, non si rilevano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

In ultimo, si specifica che la planimetria catastale risulta correttamente redatta fatto salvo per la scala piano primo come sopra indicato.

\*\*\*

### **PROVENIENZA**

**-Art.15549 del 03.12.2002** –Atto notarile pubblico del 27.11.2002

nr.rep.118062/6889-Atto tra vivi-Compravendita a favore .....

(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota

1/1) contro ..... (relativamente all'unità negoziale

n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

**-Art.286 del 10.01.1995** –vendita a favore .....

contro ..... –s-r-l- In virtù di atto di compravendita per Notaio

Massimo gargiulo di Faenza in data 30.12.1994 rep.n.41.570, reg.to a Faenza

il 13.1.1995 n.57 Serie 1V

\*\*\*

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI****-Art.13989 del 19.09.2022** –Atto Giudiziario del 06.05.2022 nr.rep.18/2022-

Atto giudiziario-sentenza dichiarativa di fallimento a favore Massa dei

Creditori del fallimento .... (relativamente all'unità negoziale n.1 per il

diritto di proprietà per la quota di 1/1) contro ..... (relativamente

all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

**-Art.698 del 05.03.2021** –Atto Giudiziario del 25.02.2020 nr.rep.4817/2020-

Ipoteca giudiziale-decreto ingiuntivo a favore .....

(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di

1/1) contro ..... (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1)

\*\*\*

**ATTI NON PREGIUDIZIEVOLI****-Art.8961 del 14.10.1997** –Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

del 18.9.1997 nr.rep.72516-Atto tra vivi-Convenzione edilizia a favore

.....contro .....

\*\*\*

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'****-Art.4834 del 20.05.1978** –Servitù a favore ..... contro

.....titolo scrittura privata autenticata nelle firme

dal dott.Zironi Notaio di Lugo in data 22.4.1978 rep.56248 et in data

11.5.1978 rep.n.56649 reg.ta a Lugo in data 16.5.1978 n.998 Vol.218 Mod.II

**-Art.738 del 12.01.1991** –vendita.... con all'interno Patti Speciali “a) A

favore del terreno compravenduto viene costituita servitù di passaggio per

pedoni e veicoli sulla strada carraia esistente sul mappale rustico 393 e che

collega il lotto compravenduto con la via Gazzolo: tale servitù avrà durata

fino a che al lotto compravenduto non verrà dato accesso da nuove strade di

urbanizzazione di uso pubblico.....

**-Art.3505 del 10.04.1981** –divisione.....con servitù attiva di passaggio per

persone, animali e veicoli perpetua e gratuita.....

\*\*\*

### **STIMA E VALORE DEL LOTTO UNICO FORMATO**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche,

dell'ubicazione e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli

operatori settoriali (come ad es.consultazione della Banca dati delle

quotazioni immobiliari a cura dell'OMI e Agenzie Immobiliari operanti nel

settore), della contrazione del mercato immobiliare (con riferimento a beni

simili), il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore

commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello

stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova (vedasi descrizione),

tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Fallimentare, come

segue:

**Intera Proprietà** di una porzione di fabbricato a destinazione uffici e servizi

con sviluppo al piano terra e primo, il tutto ubicato in Comune di Faenza

(RA) via Ossani n..., in zona artigianale-industriale.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto, al lordo delle

murature da misurazione grafica ricavate dalle planimetrie, puramente a

titolo indicativo è risultata di circa:



- P.T.uffici => mq163,00

- P.T.portico => mq11,00

- P.I.uffici => mq163,00

Oltre ad area coperta e scoperta di pertinenza

*Totale superficie convenzionale (avendo considerato 1/4 della superficie del portico)=mq.328,75*

**VALORE INTERO BENE €. 255.000,00**

\*\*\*

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI RAVENNA**

**SEZIONE CIVILE-FALLIMENTARE**

\* \* \*

**ALLEGATO "A"**

**FALLIMENTO: "....." R.G.16/2022 del 10/04-06/05/2022**

**ANONIMO**

\*\*\*

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILE**

**Sito in Faenza (RA) via Romolo Ossani n...**

\*\*\*

**GIUDICE DELEGATO: DOTT.....**

**CURATORE: RAG.....**

**C.T.: PER.AGR.....**

\* \* \*

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE**

\*\*\*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

**Comune di Faenza (D458) (RA)-Catasto dei Fabbricati:**

**.....(C.F.:.....) con sede in Faenza diritto di proprietà per 1/1**

-Fg.130-particella 494-sub.3- Cat.A/10- Classe 2-Consistenza 12,5 vani-Dati

di superficie Totale 364 mq.; Totale escluso aree scoperte 364 mq.-,Rendita

€.3.486,08-Via Romolo Ossani n... Piano T-1.

Il tutto insistente su di un lotto di terreno distinto al Catasto Terreni Fg.130-

particella 494-Ente Urbano-mq.1.194

\*\*\*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

**Intera Proprietà** di una porzione di fabbricato a destinazione uffici e servizi

con sviluppo al piano terra e primo, il tutto ubicato in Comune di Faenza

(RA) via Ossani n..., in zona artigianale-industriale.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto, al lordo delle

murature da misurazione grafica ricavate dalle planimetrie, puramente a

titolo indicativo è risultata di circa:

- *P.T.uffici => mq163,00*

- *P.T.portico => mq11,00*

- *P.I.uffici => mq163,00*

Oltre ad area coperta e scoperta di pertinenza

\*\*\*

### **CONFINI**

I beni oggetto di relazione confinano con Via Ossani, Via Gazzolo,

....., salvo altri se ve ne

sono.

\*\*\*

### **PERTINENZA**

Intera proprietà.

\*\*\*

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

**Intera Proprietà** di una porzione di fabbricato a destinazione uffici e servizi

con sviluppo al piano terra e primo, il tutto ubicato in Comune di Faenza

(RA) via Ossani n..., in zona artigianale-industriale.

Il corpo di fabbrica, cui l'unità immobiliare trattata risulta "parte", presenta

tipologia costruttiva riconducibile a capannone artigianale, realizzato nei

primi anni 2000 in elementi prefabbricati di cemento armato.

Il bene immobile, a destinazione Uffici e Servizi, si sviluppa al piano terra e piano primo, collegati internamente tramite scala in muratura.

Il grado di manutenzione e finitura del cespite risulta buono.

L'ingresso al PT avviene tramite portico pertinenziale posto in fregio all'area esterna esclusiva in prevalenza asfaltata.

Internamente il bene presenta pareti divisorie realizzate perlopiù in arredo di buona tipologia costruttiva (cartongesso e/o vetro).

I locali al piano terra e primo presentano contro-soffitti in quadrotti di fibra minerale o calcio-silicato ove risultano alloggiati i corpi illuminanti e i terminali di impianto caldo/freddo. Si rileva che alcuni soffitti sia al piano terra che al piano primo presentano locali ammaloramenti derivanti da infiltrazioni di acqua.

La pavimentazione degli Uffici risulta in prevalenza in laminato ligneo di gradevole gusto estetico; nei servizi igienici risulta posato pavimento e rivestimento in materiale ceramico.

Gli infissi esterni risultano in alluminio dotati di doppi vetri. Internamente sono presenti veneziane oscuranti.

Le utenze sono indipendenti.

Il bene presenta impianto di riscaldamento/clima alimentato da pompa di calore.

Gli impianti tecnologici, apparentemente in buono stato conservativo, risultano comunque da verificarsi in ordine alle vigenti normative in materia.

\*\*\*

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

La superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto, al lordo delle

murature da misurazione grafica ricavate dalle planimetrie, puramente a

titolo indicativo è risultata di circa:

- *P.T.uffici => mq163,00*

- *P.T.portico => mq11,00*

- *P.I.uffici => mq163,00*

Oltre ad area coperta e scoperta di pertinenza

\*\*\*

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Da ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Faenza in riferimento

al bene in oggetto, sono emerse le pratiche qui di seguito riportate:

○ Domanda di Concessione Edilizia P.E. 1712 del 20/12/1999

NOTE: Archiviata su richiesta;

○ Concessione Edilizia n. 209 del 01/06/2001 P.E. 478/2001 per costruzione di fabbricato a due unità a destinazione produttiva;

○ Concessione Edilizia n. 416 del 21/10/2002 P.E. 1034/2002 per Variante alla Conc. Ed. n. 209/2001;

○ Denuncia di Inizio Attività prot. n. 521 del 06/05/2002 per Variante alla Conc. Ed. n. 209/2001;

○ Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1478 del 20/12/2002 per Installazione insegna;

○ Denuncia di Inizio Attività prot. n. 101 del 07/02/2003 per Variante alla Conc. Ed. n. 416/2002;

○ Certificato di Agibilità finale Prot. Sett. 328/2003 rilasciata il 01/12/2003.

Analizzato quanto rappresentato nei nulla osta rilasciati (= reperiti presso

l'archivio amministrativo dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Faenza)

dalla comparazione tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto autorizzato, si

riscontra una sostanziale congruenza, fatto salvo per limitate discordanze nel

posizionamento dei divisori in cartongesso nell'ordine di qualche centimetro,

perlopiù rientranti in tolleranza costruttiva.

Si rileva altresì limitata modifica dell'ultima rampa del vano scala al Piano

Primo, con conseguente differenza nello sviluppo del divisorio lato sx

(rilevato cm. 202 => da progetto cm. 169).

**L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge,**

**accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai**

**sensi del T.U. di cui al D.P.R. n.380/2001 e della L.47/85 e successive**

**modificazioni, o in subordine, per le difformità non sanabili, procedere**

**al ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto legittimato dai**

**precedenti Titoli Edilizi.**

Si specifica ulteriormente, che essendo l'immobile oggetto di perizia, in

ordine alle difformità sopra elencate, subordinato al rispetto della complessa

materia edilizia ed urbanistica e sismica pro-tempore vigente (Normative e

Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), deve intendersi cura ed

onere del futuro acquirente, verificare ulteriormente presso gli Enti preposti,

se quanto sopra riportato sia effettivamente vigente alla data dell'acquisto

non potendosi escludere al momento della presentazione delle domande in

sanatoria un diverso inquadramento delle procedure e quindi dei costi e delle

obblazioni, oppure se vi siano state o meno modifiche normative, se queste

siano in corso o che possano incidere su quanto sopra descritto, in quanto,

nel merito, la posizione delle Amministrazioni competenti potrebbe anche essere parzialmente o totalmente in disaccordo rispetto a quanto fin qui relazionato e descritto, rimanendo a carico dello stesso acquirente tutti gli eventuali oneri e costi, anche se qui non espressamente indicati e descritti, stante il grado di complessità e di discrezionalità che resta in capo alla pubblica amministrazione, sull'intero tema qui trattato.

Per tutti questi motivi, l'Esperto non si assume nessuna responsabilità al riguardo, in ordine ai possibili sviluppi, positivi o negativi, in riferimento alle pratiche sopra descritte ed al buon esito dell'iter burocratico delle stesse sopra ipotizzato e descritto, ivi compreso il diniego delle Sanatorie, o se le difformità riscontrate possano essere ricondotte a seguito di verifica con l'Amministrazione, a tolleranze costruttive o in fase di agibilità.

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Faenza, non si rilevano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

In ultimo, si specifica che la planimetria catastale risulta correttamente redatta fatto salvo per la scala piano primo come sopra indicato.

\*\*\*

### **PROVENIENZA**

**-Art.15549 del 03.12.2002** –Atto notarile pubblico del 27.11.2002 nr.rep.118062/6889-Atto tra vivi-Compravendita a favore ..... (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1) contro ..... (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

**-Art.286 del 10.01.1995** –vendita a favore ..... contro ..... –s-r-l- In virtù di atto di compravendita per Notaio

Massimo gargiulo di Faenza in data 30.12.1994 rep.n.41.570, reg.to a Faenza

il 13.1.1995 n.57 Serie 1V

\*\*\*

### **ATTI NON PREGIUDIZIEVOLI**

**-Art.8961 del 14.10.1997** –Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

del 18.9.1997 nr.rep.72516-Atto tra vivi-Convenzione edilizia a favore

.....contro .....

\*\*\*

### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

**-Art.4834 del 20.05.1978** –Servitù a favore ..... contro

.....titolo scrittura privata autenticata nelle firme

dal dott.Zironi Notaio di Lugo in data 22.4.1978 rep.56248 et in data

11.5.1978 rep.n.56649 reg.ta a Lugo in data 16.5.1978 n.998 Vol.218 Mod.II

**-Art.738 del 12.01.1991** –vendita.... con all'interno Patti Speciali "a) A

favore del terreno compravenduto viene costituita servitù di passaggio per

pedoni e veicoli sulla strada carraia esistente sul mappale rustico 393 e che

collega il lotto compravenduto con la via Gazzolo: tale servitù avrà durata

fino a che al lotto compravenduto non verrà dato accesso da nuove strade di

urbanizzazione di uso pubblico.....

**-Art.3505 del 10.04.1981** –divisione.....con servitù attiva di passaggio per

persone, animali e veicoli perpetua e gratuita.....

\*\*\*

### **STIMA E VALORE DEL LOTTO UNICO FORMATO**

Il valore del bene stimato a corpo e non a misura, per l'intera proprietà, si

quantifica in complessivi **€.255.000,00**



**(=€.duecentocinquantacinquemila/00)**

Tanto dovevasi ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Con Osservanza

Lugo 07.03.2023

IL CONSULENTE TECNICO

.....