

TRIBUNALE DI RAVENNA
Sezione Liquidazioni Giudiziali

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 44/ 2023

Giudice Delegato: 

Curatore: 

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE
DI IMMOBILI SITI IN FAENZA, RAVENNA, VIA SILVESTRO LEGA N. 94

TECNICO INCARICATO:

Arch. Debora Giust



Ravenna, Marzo 2024

TRIBUNALE DI RAVENNA
Sezione Liquidazioni Giudiziali

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 44/ 2023

PREMESSA

Il Curatore dott.ssa [REDACTED] previa autorizzazione del Giudice Delegato [REDACTED] nel mese di novembre 2023 nominava la scrivente Arch. Debora Giust, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna ed all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, quale "Consulente Tecnico ex art. 87 R.D. 16 Marzo 1942 n. 267" per la stima dei beni immobili di proprietà del [REDACTED] da acquisire all'attivo della procedura.

La scrivente, dunque, dopo aver effettuato in data 11/01/2024, i dovuti accertamenti e misurazioni in loco, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Faenza, con l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni), con l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro, espone quanto segue, precisando che oggetto dell'incarico conferito alla sottoscritta è la stima dei beni catastalmente identificati come segue.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di stima risultano così identificati all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio di Ravenna,

al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al:

-Foglio 175 part. 167 sub.7, VIA SILVESTRO LEGA n. 94 Piano T-1 - 2, cat. A03, cl. 01, vani 4,5, Superficie Totale: 89 m2 e Totale escluse aree scoperte: 87 m2, R. Euro: 348,61

-Foglio 175 part. 167 sub.6, VIA SILVESTRO LEGA n. 94 Piano T, cat. C02, cl. 09, Consistenza: 60 m2, Superficie Totale: 68 m2, R. Euro: 244,80

-Foglio 175 part. 167 sub.5, VIA SILVESTRO LEGA n. 94 Piano T, cat. C06, cl. 02, Consistenza: 20 m2, Superficie Totale: 23 m2, R. Euro: 81,60

-Foglio 175 part. 167 sub.8, VIA SILVESTRO LEGA n. 94 Piano T, Bene comune non censibile

al Catasto Terreni del Comune di Faenza al:

-Foglio 175 part. 167, ENTE URBANO, 165 m2

I beni sono intestati a:

Descrizione e caratteristiche del fabbricato:

L'appartamento si trova al primo piano dell'edificio, che risale agli anni Sessanta, di due piani fuori terra e sottotetto; al piano terra sono presenti i locali destinati a cantine ed il garage. L'ingresso sia carrabile che pedonale avviene dalla strada privata a fondo chiuso perpendicolare alla via Lega.

L'edificio è per un tratto annesso all'edificio contiguo. La struttura è presumibilmente in laterizio, i solai in laterocemento, la copertura è a due falde con manto di copertura in tegole di laterizio e lattonerie in lamiera verniciata. Due lati, il nord e l'ovest, sono isolati con cappotto termico; esternamente a circa 30 cm da terra si notano le bocchette di areazione del vespaio.

L'edificio è intonacato ed in generale lo stato di manutenzione è buono, in quanto recentemente ristrutturato.

Si sottolinea che l'immobile non è stato interessato dagli eventi alluvionali del maggio 2023.

Descrizione e caratteristiche delle unità immobiliari:

L'appartamento al primo piano è costituito da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, disimpegno, un bagno e una loggia di ingresso di arrivo della scala esterna che porta all'appartamento. Al piano terra sono presenti tre locali adibiti a cantina (nel più piccolo è stato ricavato un wc), un'altra scala per accedere all'appartamento ed il garage. In uno dei locali cantina è presente un pozzo coperto da una lastra di vetro strutturale.

Nel sottotetto è ricavata una soffitta accessibile da una scala retrattile, non abitabile, lasciata al grezzo.

Le unità presentano le seguenti caratteristiche:

- portoncino d'ingresso principale blindato di buona fattura;
- portone del garage in metallo con apertura orizzontale elettrificata;
- infissi esterni in pvc di colore scuro, con zanzariere e tapparelle in alluminio motorizzate;
- al piano terra inferriate;
- porte interne in legno tamburato;
- pavimentazioni in piastrelle di gres porcellanato finto legno; nel garage in piastrelle di gres di colore grigio;
- scala interna in ferro;
- bagni finestrati rivestiti in gres porcellanato e dotati di sanitari, con doccia e rubinetterie standard;
- al piano terra camino in muratura;
- impianto di riscaldamento: la caldaia si trova al piano terra; riscaldamento a pavimento, nel bagno termoarredo;
- impianto di condizionamento a split;
- impianto elettrico sottotraccia.

Considerazioni generali:

- lo stato di manutenzione è buono, con caratteristiche e finiture di buona qualità.

Il cortile è interamente pavimentato con mattonelle tipo cotto; la recinzione sulla strada privata è in pannelli di ferro verniciato di colore scuro; sugli altri confini in rete metallica.

Dal cortile si accede alla scala esterna, coperta, anch'essa rivestita con la stessa pavimentazione del cortile, che porta alla loggia al primo piano. La loggia è protetta con parapetti in ferro e vetro. Il portone del garage, che dà direttamente sulla strada, è riparato da una pensilina in metallo e vetro.

Secondo i rilievi effettuati, l'appartamento ha una superficie lorda di circa 101 mq (compresa la loggia e la soffitta con altezza maggiore di 1,50 mt), la zona adibita a cantine di circa 65 mq, il garage di circa 23 mq, il cortile, per il quale non si è considerata la porzione dove insiste la strada, ha infine una superficie di circa 37 mq, per un totale di 226 mq lordi e 131 mq commerciali.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Regolamento Urbanistico Edilizio RUE inserisce gli immobili all'interno del perimetro del centro urbano all' Art. 7

- Ambito residenziale misto consolidato - Tessuti spontanei

Il RUE *Impianti e infrastrutture* inserisce il lotto di interesse tra le

-Aree non idonee per impianti nuovi ed esistenti di emittenza radio-televisiva

-Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi

Il RUE *Sicurezza del territorio* individua l'area fra quelle interessate da:

-Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po - Piano Stralcio per il rischio idrogeologico dei Bacini Regionali Romagnoli

-Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale

-PAIR - Aree di superamento di PM10

-Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollina-pianura - Settore di ricarica di tipo B

-Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola

Il RUE *Storia e Archeologia* individua l'area fra quelle interessate da:

-Tutela del patrimonio archeologico - Zone ad alta potenzialità archeologica

Certificato di destinazione urbanistica

Per la tipologia di immobile in questione, ai sensi della L. 47/85, il trasferimento della proprietà non necessita del certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

Esaminati gli atti depositati presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Faenza e presso l'Archivio di Stato di Faenza è emerso che il fabbricato è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

1. Prot. generale 777 del 12/01/1962 COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO VIA LEGA Licenza Edilizia 8 del 1962 Data abitabilità 11/05/1965
2. 13/03/1986 DIFFORMITA' LIC. 8/62 VIA S. LEGA n. atto del 798 del 11/01/1988
3. Prot. edilizio 1655 15/10/1987 COSTRUZIONE DI TETTOIA SOPRA LA PORTA DEL GARAGE VIA LEGA 94 Autorizzazione Edilizia 647 del 26/10/1987
4. Comunicazione inizio lavori (L.R. 15/2013) N. Prot. 29442 Modifiche interne ed esterne di manutenzione straordinaria del 23/08/2016
5. Segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità SCEA Prot. 13536 del 01/03/2018

Sulla base del sopralluogo svolto e della documentazione disponibile, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- bagno al piano terra nel locale cantina del sottoscala;
- differenza delle altezze interne nella zona notte al primo piano dovute alla realizzazione del controsoffitto in cartongesso;
- le finiture realizzate non sono esattamente quelle riportate nell'elaborato grafico allegato alla SCEA del 2018 (colore intonaco, infissi in pvc anziché in legno, etc.)

Per procedere alla vendita, dunque, sarà necessaria la regolarizzazione degli immobili.

Fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura e spese della proprietà con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Faenza, a parere della scrivente non sarà possibile regolarizzare la destinazione ad uso bagno al piano terra, in quanto non è rispettato il requisito igienico sanitario dell'altezza minima.

La differenza di altezza, invece, nella zona notte dell'appartamento al primo piano (h 2,75 mt anziché 2,93 mt come riportato negli elaborati grafici allegati alla SCEA del 2018) potrà essere perfezionata mediante la presentazione di una pratica CILA in sanatoria ai sensi LR 23/2004, dove potranno eventualmente anche essere meglio descritte le finiture dell'edificio, che comunque a parere della scrivente possono ricondursi agli interventi di edilizia libera sempre ai sensi della LR LR 23/2004.

Ai fini della presente relazione peritale, quindi, si è ritenuto opportuno considerare i costi per il ripristino del locale cantina al piano terra stimati forfettariamente in € 2.000,00; mentre per la regolarizzazione edilizio-urbanistica degli

interventi minori, si ritiene opportuno applicare una detrazione pari a circa € 3.000,00 per onorari, spese tecniche, diritti, oblazioni.

DATI CATASTALI, PLANIMETRIA ED EVENTUALE ACCATASTAMENTO

Le planimetrie catastali dell'appartamento, della cantina e del garage, in atti dal 13/02/2018 sono state reperite presso l'Agenzia dell'Entrate in data 09/01/2024 e allegate alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

Relativamente alla conformità catastale dell'abitazione allo stato di fatto, come indicato nel paragrafo "Regolarità edilizia e urbanistica e agibilità", si segnala la differenza dell'altezza al primo piano riportato tra planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Pertanto, per procedere alla successiva vendita degli immobili sarà necessario l'aggiornamento catastale, anche nell'ambito delle procedure di regolarizzazione edilizio-urbanistica sopraindicate, volto a garantire la piena conformità tra lo stato di fatto dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento.

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI E QUOTE OGGETTO DELLA PROCEDURA CONCORSALE

Oggetto del fallimento è la quota di 1/2 di ciascuna delle unità sopradescritte.

Le unità al *Foglio 175 part. 167 sub. 5, 6, 7*, infatti, risultano in comproprietà fra il sig. [REDACTED]

[REDACTED] sottoposto alla procedura concorsuale e la sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]

A parere della scrivente, vista la tipologia e la consistenza delle unità immobiliari pignorate, **non sussistono le condizioni per la divisione in natura**, non risultando praticabile l'ipotesi di formare lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla luce delle considerazioni svolte, si è proceduto a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alla quota della [REDACTED] non soggetta alla procedura concorsuale.

Fermo restando ogni controllo a cura del rogante, dalle ispezioni svolte alla data del 12/03/2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al ventennio risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni sui beni oggetto del compendio ovvero sulle unità che le hanno formate:

- TRASCRIZIONE del 04/12/2015 - Registro Particolare 12289 Registro Generale 18186 Pubblico ufficiale FAENZA Repertorio 665/9990 del 06/11/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

- TRASCRIZIONE del 04/12/2015 - Registro Particolare 12290 Registro Generale 18187 Pubblico ufficiale FAENZA Repertorio 666/9990 del 06/11/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del 13/05/2016 - Registro Particolare 4977 Registro Generale 7698 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 13029/7595 del 29/04/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del 13/05/2016 - Registro Particolare 4978 Registro Generale 7699 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 13029/7595 del 29/04/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del 13/05/2016 - Registro Particolare 4979 Registro Generale 7700 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 13029/7595 del 29/04/2016 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 13/05/2016 - Registro Particolare 1365 Registro Generale 7701 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 13030/7596 del 29/04/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 2291 del 01/09/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 25/07/2017.
Cancellazione totale eseguita in data 04/09/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- ISCRIZIONE del 04/08/2017 - Registro Particolare 2620 Registro Generale 14379 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 13821/8295 del 24/07/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 01/12/2023 - Registro Particolare 16589 Registro Generale 22720 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 68/2023 del 07/11/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Fermo restando ogni eventuale controllo e verifica a cura del rogante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento al momento del trasferimento, sono quindi i seguenti:

- ISCRIZIONE Registro Particolare 2620 Registro Generale 14379 IPOTECA VOLONTARIA
- TRASCRIZIONE Registro Particolare 16589 Registro Generale 22720 SENTENZA DICHIARATIVA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) si rimanda al paragrafo “Atti pregiudizievoli”, in cui vengono indicati quelli oggetto di futura cancellazione.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo “Destinazione urbanistica”.

In merito ad oneri di natura “condominiale”, si segnala che parte del mappale dove insiste l’immobile è adibito a strada privata per l’accesso, oltre che all’edificio di interesse, anche ad altri edifici limitrofi; come riferito dal [REDACTED] non è nominato un amministratore e nel caso di spese straordinarie, i costi vengono suddivisi proquota fra i frontisti, previo accordo comune.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale è stata computata al lordo delle murature, sulla base degli ultimi progetti depositati in Comune, delle planimetrie catastali e di quanto rilevato in sito, precisando che per il cortile si è considerata solamente la porzione non interessata dalla strada privata.

destinazione		sup lorda mq		sup commerciale mq
PT	Garage (sub. 5)	23,0	0,25	5,8
PT	Cantine (sub. 6)	65,0	0,5	32,5
P1	Appartamento (sub. 7)	84,0	1	84,0
P1	Loggia (sub. 7)	12,0	0,3	3,6
P2	Soffitta (sub. 7)	5,3	0,25	1,3
PT	Cortile (sub. 8)	37,0	0,1	3,7
TOT		226		131

STIMA DEL BENE

Il fabbricato, secondo quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° Semestre 2023 per il Comune di Faenza, si trova in fascia Periferica/ZONA PERIFERICA RESIDENZIALE codice di zona D4, Microzona 0, che riporta i seguenti i prezzi:

- delle abitazioni civili in stato conservativo normale (min/max): €/mq 1.550 / 1.800

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali della zona, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano pari a:

- prezzo unitario di mercato ad oggi ABITAZIONE con garage e cantine

€/mq 1.750

DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto si applicano le detrazioni di seguito descritte, ispirandosi anche alla miglior prassi, oltre che al disposto dell'art. 568 c.p.c..

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale, stante le difformità rilevate rispetto alle pratiche depositate, si è valutato opportuno indicare forfettariamente un deprezzamento di 3.000 euro per le spese tecniche, i diritti e le eventuali oblazioni e/o sanzioni connesse alla presentazione delle pratiche edilizie/ catastali necessarie. Si è valutato inoltre un deprezzamento pari a 2.000 euro per il ripristino del locale cantina al piano terra.

Relativamente, invece, allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, si ritiene di non operare ulteriori specifiche detrazioni.

CONTEGGI DI STIMA

	MQ	€/ MQ	€
valore ad oggi UNITA' EDILIZIA	131	1.750,00	229.022,50
detrazione per ripristino stato dei luoghi			-2.000,00
detrazione per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale			-3.000,00
VALORE AL NETTO DEI DEPREZZAMENTI			224.022,50
arrotondato ad euro			224.000,00

CONCLUSIONI

Il valore del compendio viene quindi determinato in **224.000,00 €**, precisando che la quota oggetto della procedura concorsuale è pertanto pari a **112.000,00 €**.

APPARTAMENTO AL P. PRIMO CON GARAGE E CANTINA AL P.T.	Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, siti a Faenza (RA), distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio 175 part. 167 sub.7, VIA SILVESTRO LEGA n. 94 Piano T-1 – 2, cat. A03, cl. 01, vani 4,5, Superficie Totale: 89 m2 e Totale escluse aree scoperte: 87 m2, R. Euro: 348,61; al foglio 175 part. 167 sub.6, VIA SILVESTRO LEGA n. 94 Piano T, cat. C02, cl. 09, Consistenza: 60 m2, Superficie Totale: 68 m2, R. Euro: 244,80; al foglio 175 part. 167 sub.5, VIA SILVESTRO LEGA n. 94 Piano T, cat. C06, cl. 02, Consistenza: 20 m2, Superficie Totale: 23 m2, R. Euro: 81,60	224.000,00€
--	---	--------------------

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Ravenna, marzo 2024

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Arch. Debora Giust

ALLEGATI

1. Documentazione catastale
2. Documentazione planimetrica
3. Documentazione fotografica
4. Atto di provenienza
5. Ispezioni ipotecarie
6. Stralcio degli strumenti urbanistici
7. Documentazione amministrativa
8. Valori di riferimento

Sommario

PREMESSA	2
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	2
CONFINI.....	3
PROVENIENZA DEI BENI.....	3
ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ.....	3
UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI.....	3
Descrizione e caratteristiche del fabbricato:	4
Descrizione e caratteristiche delle unità immobiliari:	4
DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	5
REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ	6
DATI CATASTALI, PLANIMETRIA ED EVENTUALE ACCATASTAMENTO.....	7
NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI E QUOTE OGGETTO DELLA PROCEDURA CONCORDATA 7	
ATTI PREGIUDIZIEVOLI.....	7
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)	9
CONSISTENZA COMMERCIALE	9
STIMA DEL BENE.....	9
DEPREZZAMENTI	10
CONTEGGI DI STIMA	10
CONCLUSIONI.....	11
ALLEGATI.....	12

TRIBUNALE DI RAVENNA
Sezione Liquidazioni Giudiziali

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 44/ 2023

ALLEGATO N. 3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

TECNICO INCARICATO:

Arch. Debora Giust

[REDACTED]

[REDACTED]

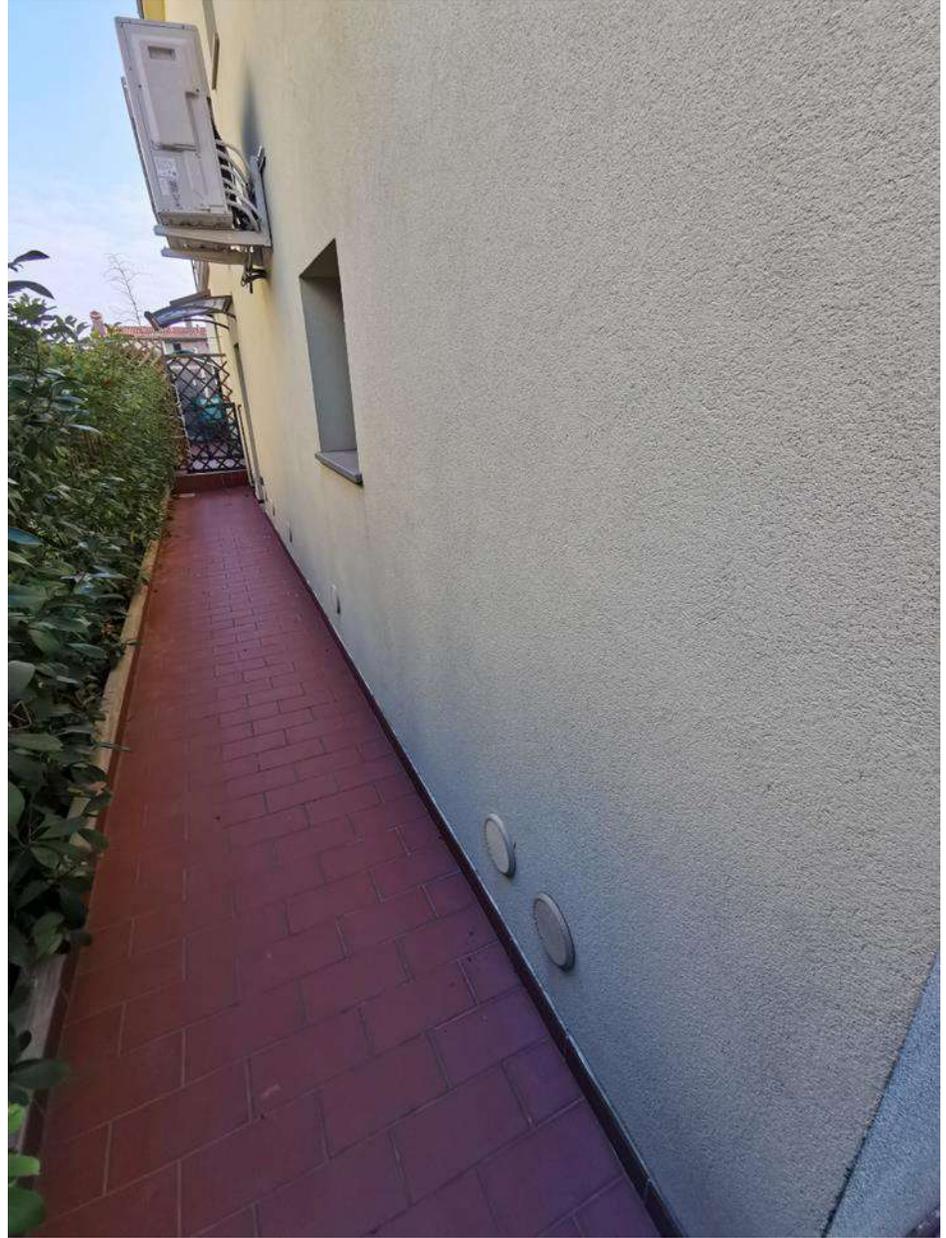


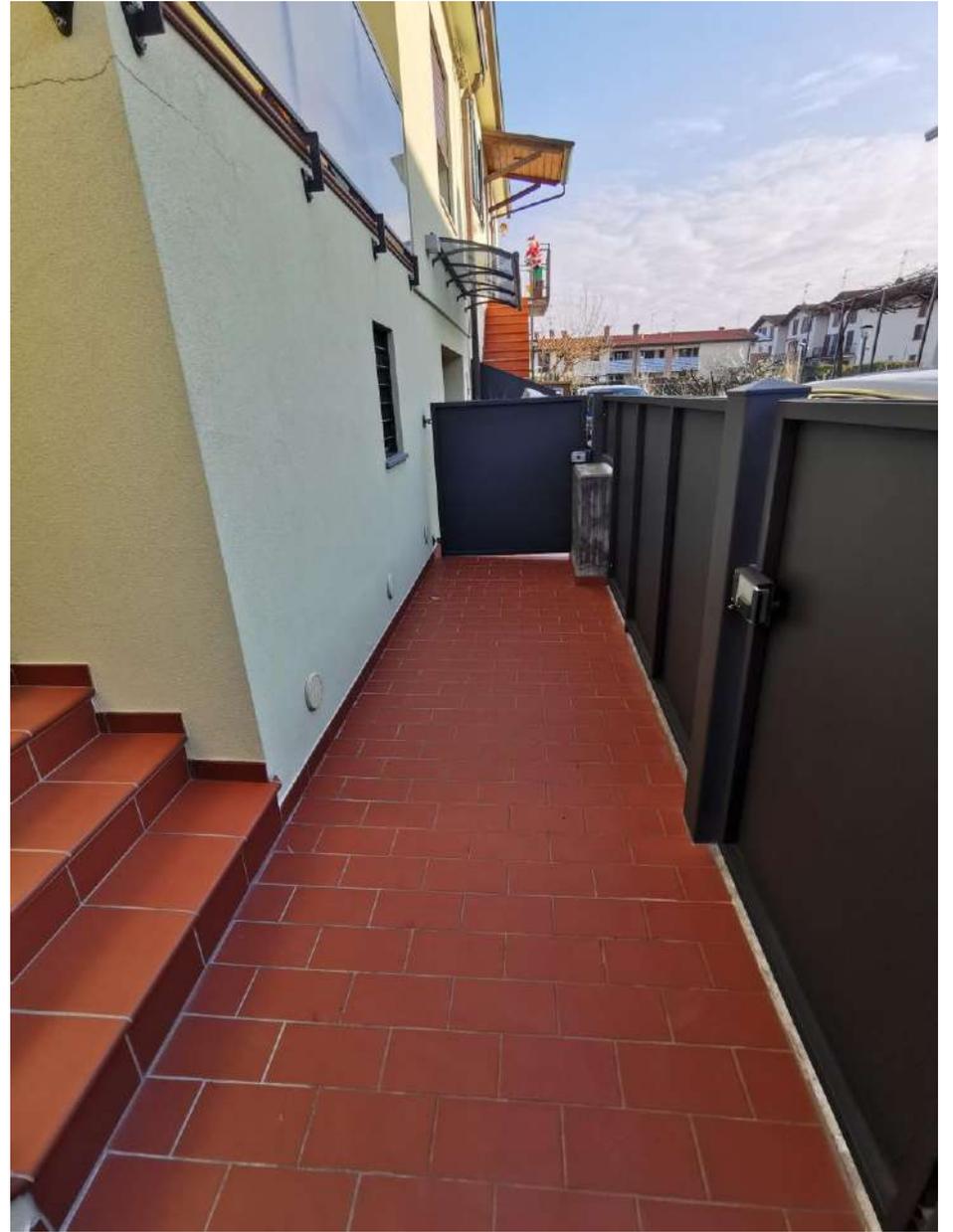
STRADELLO PRIVATO

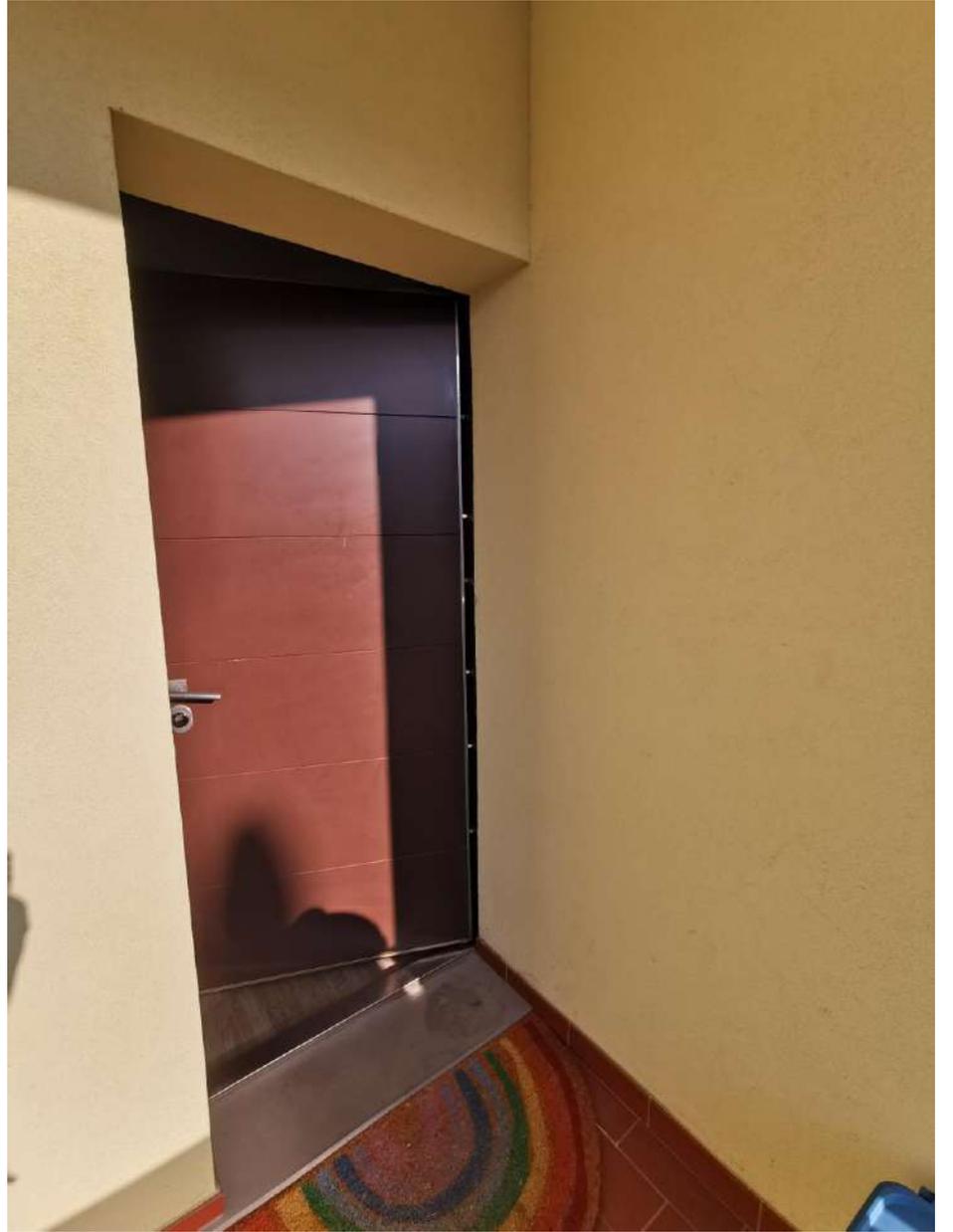


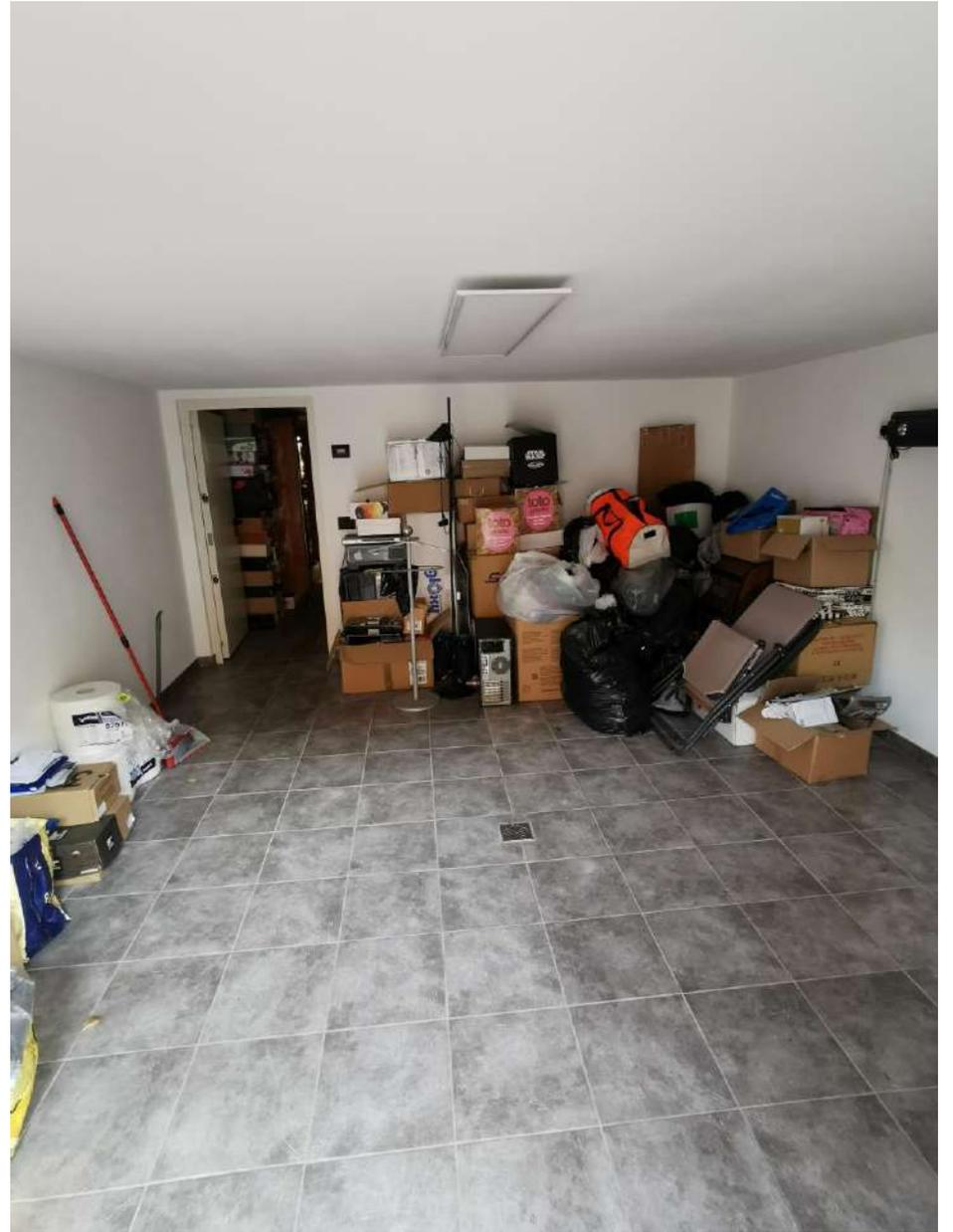
FRONTE UNITA' EDILIZIA







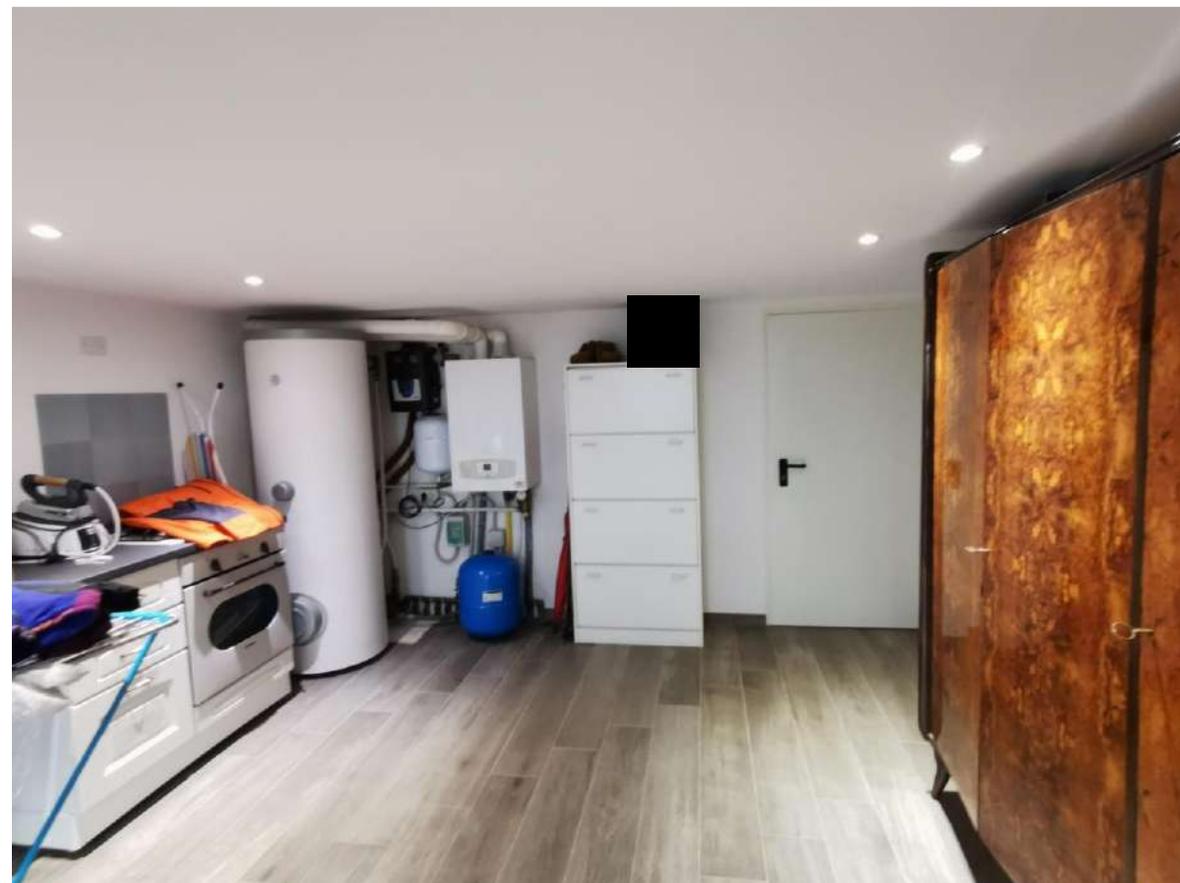




GARAGE PT



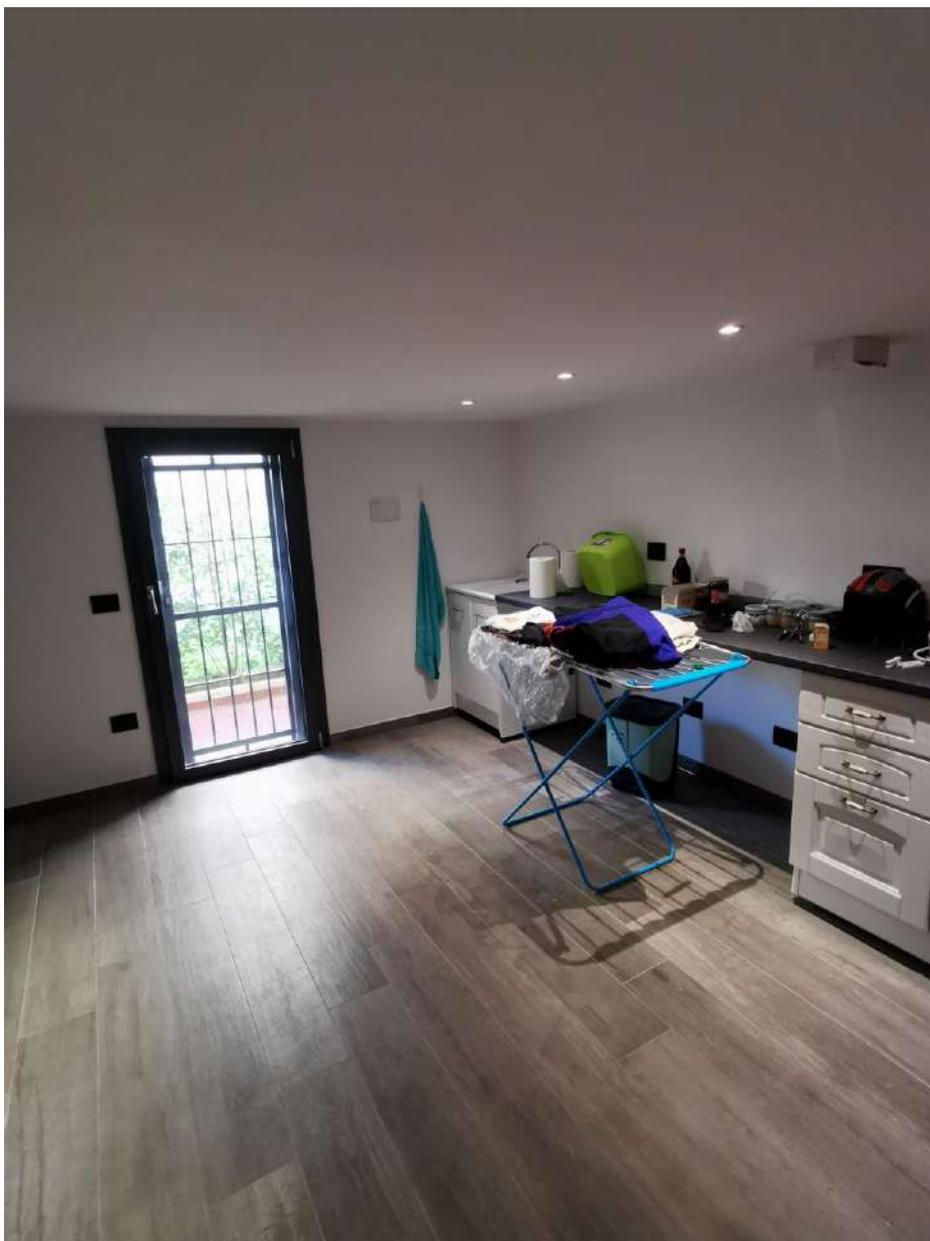
GARAGE PT



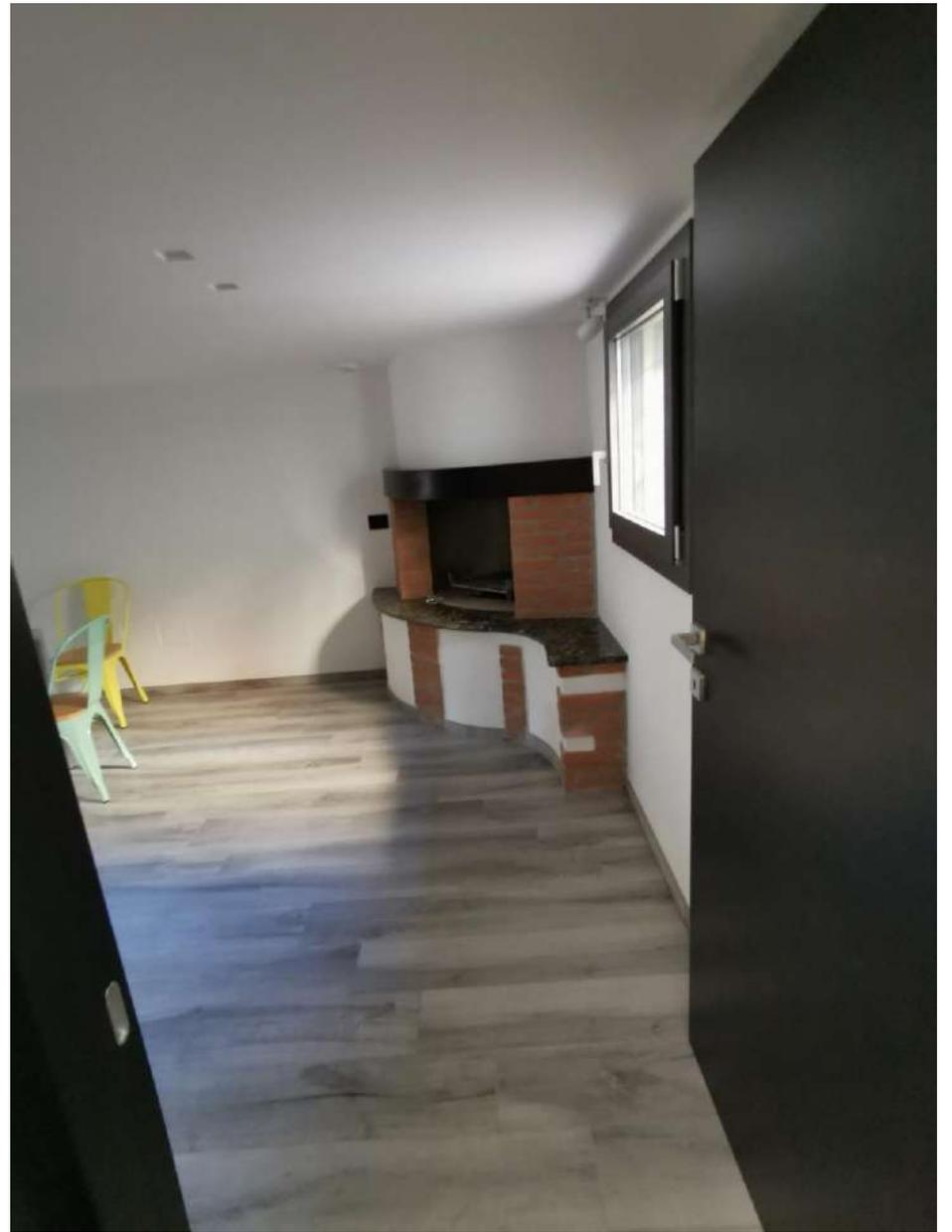
LOCALI CANTINA PT



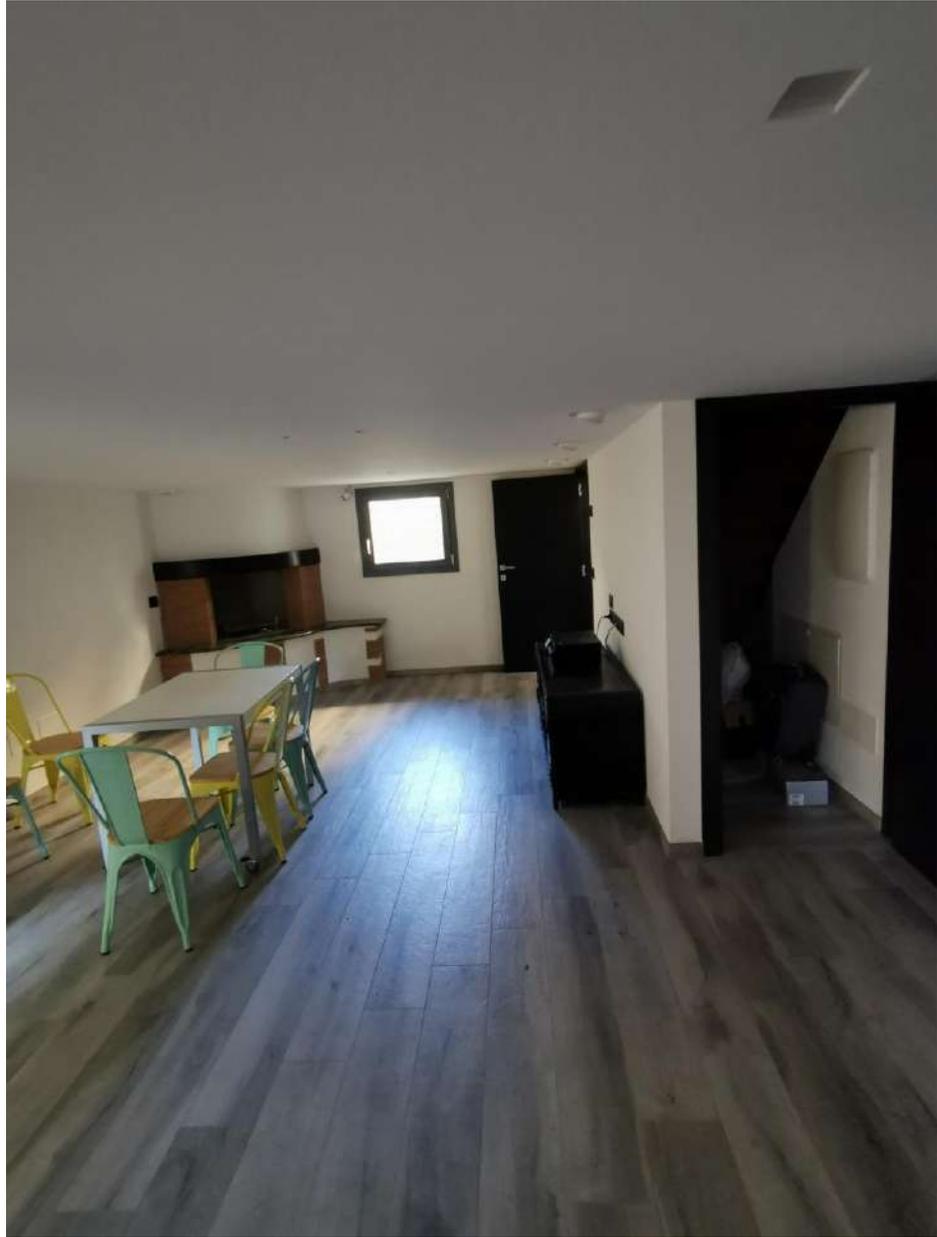
LOCALI CANTINA PT



LOCALI CANTINA PT



LOCALI CANTINA PT



LOCALI CANTINA PT



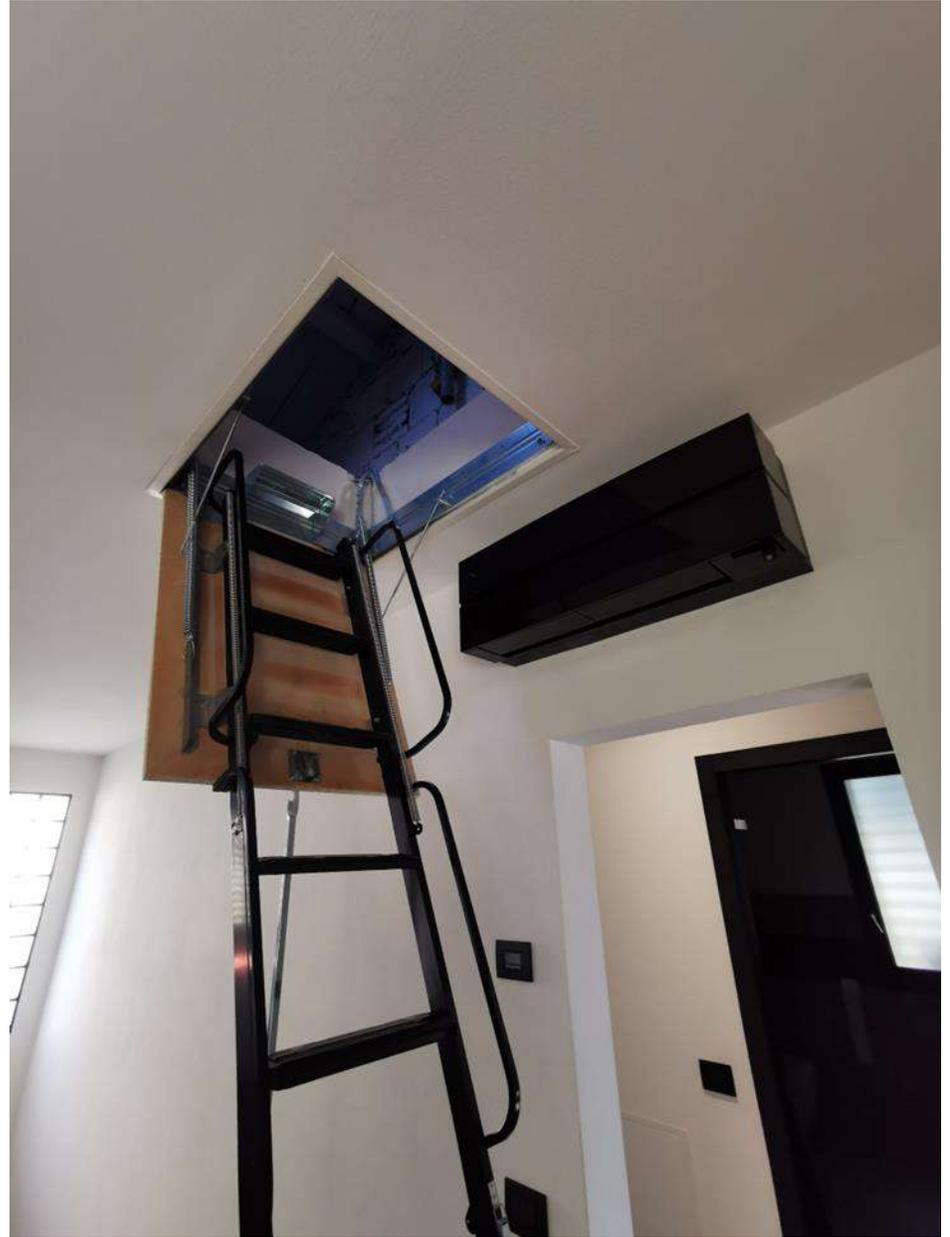
LOCALI CANTINA PT

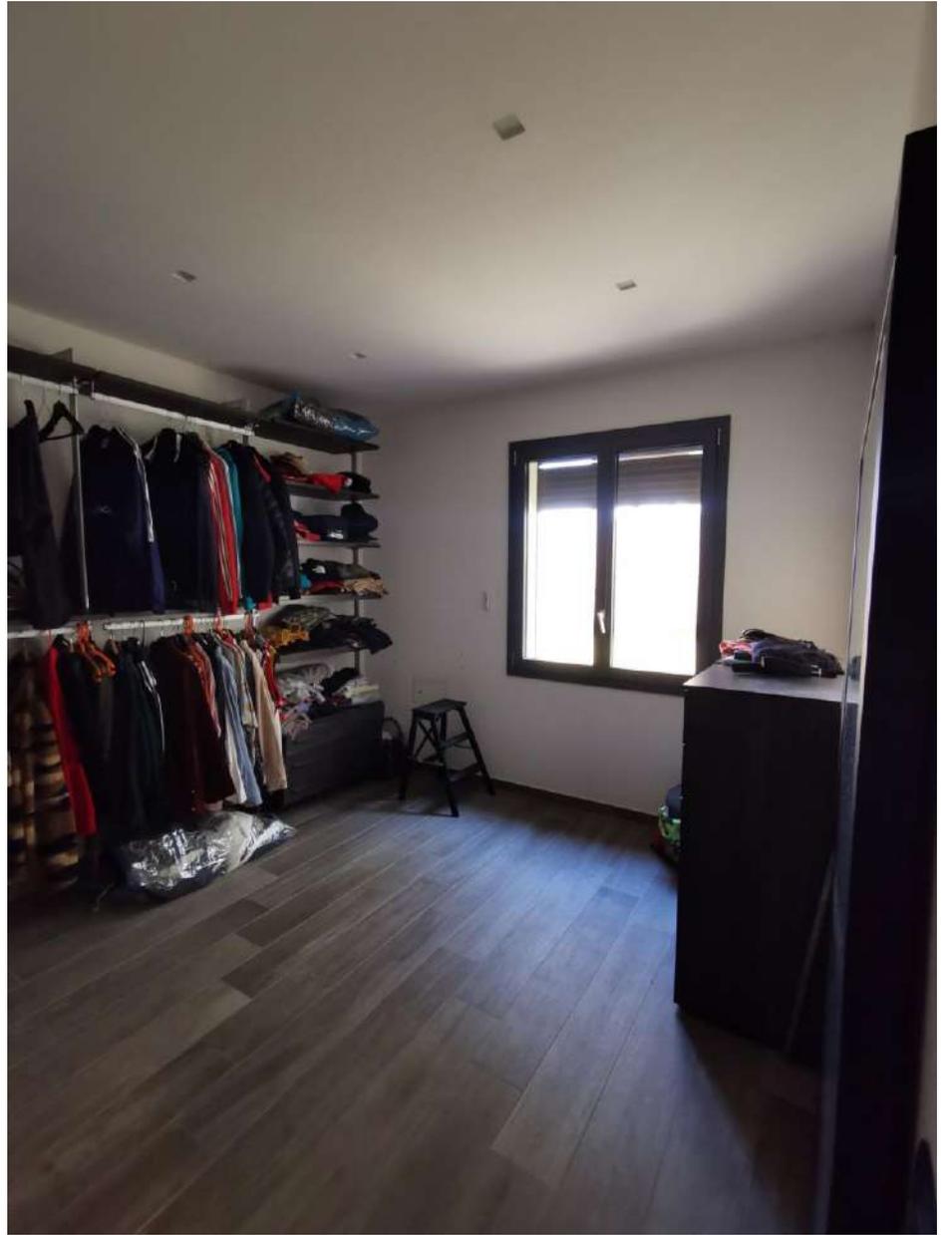




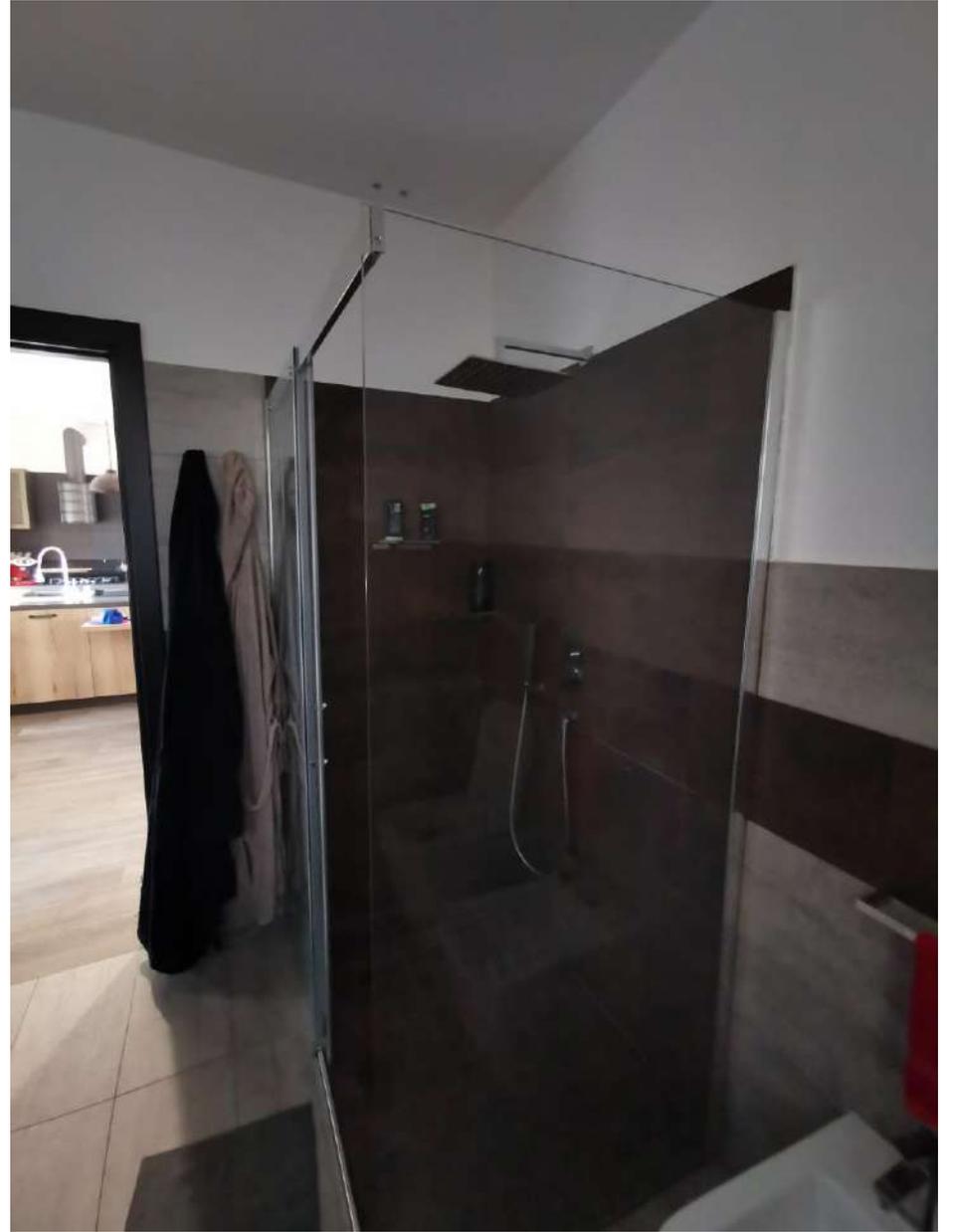
APPARTAMENTO 1P

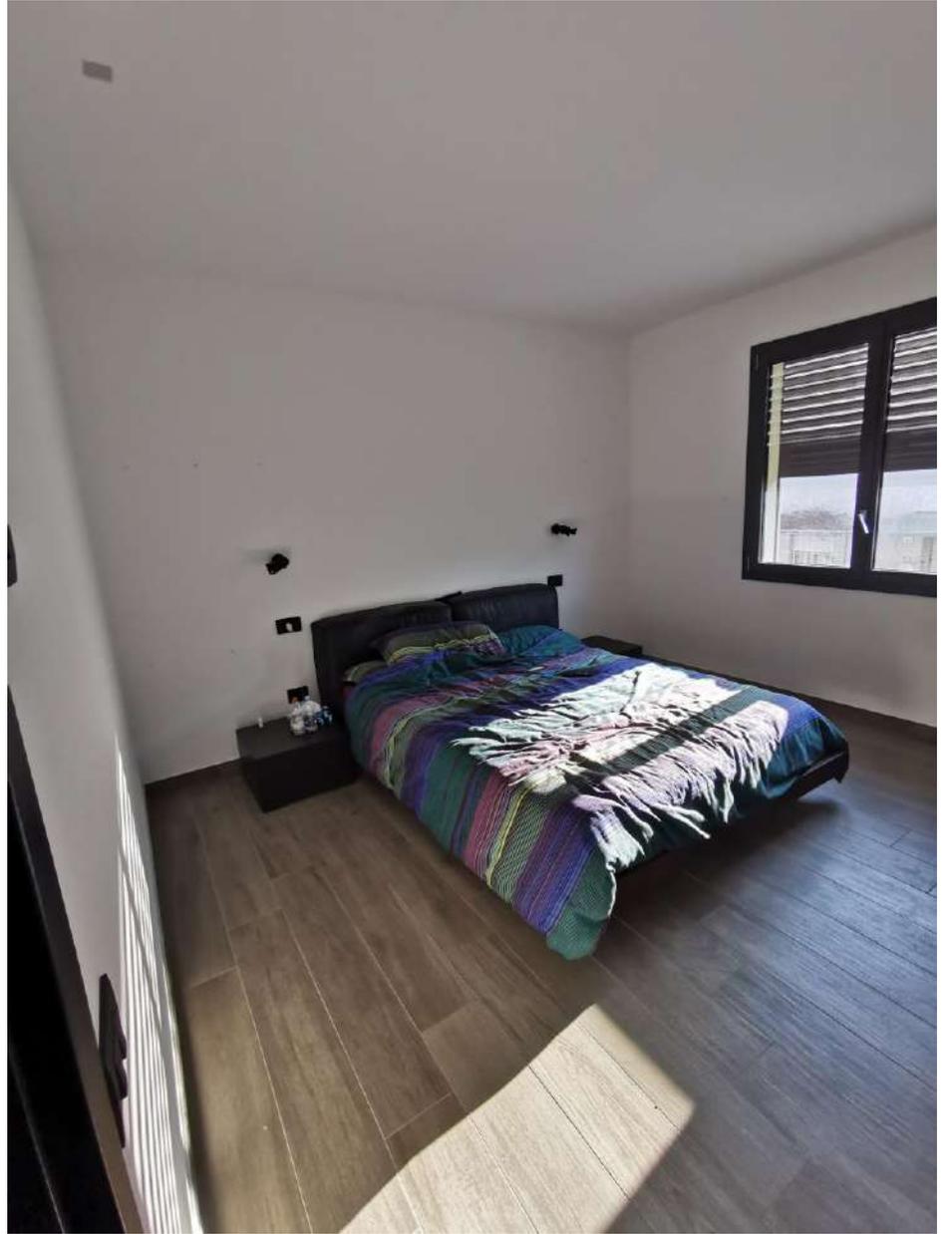


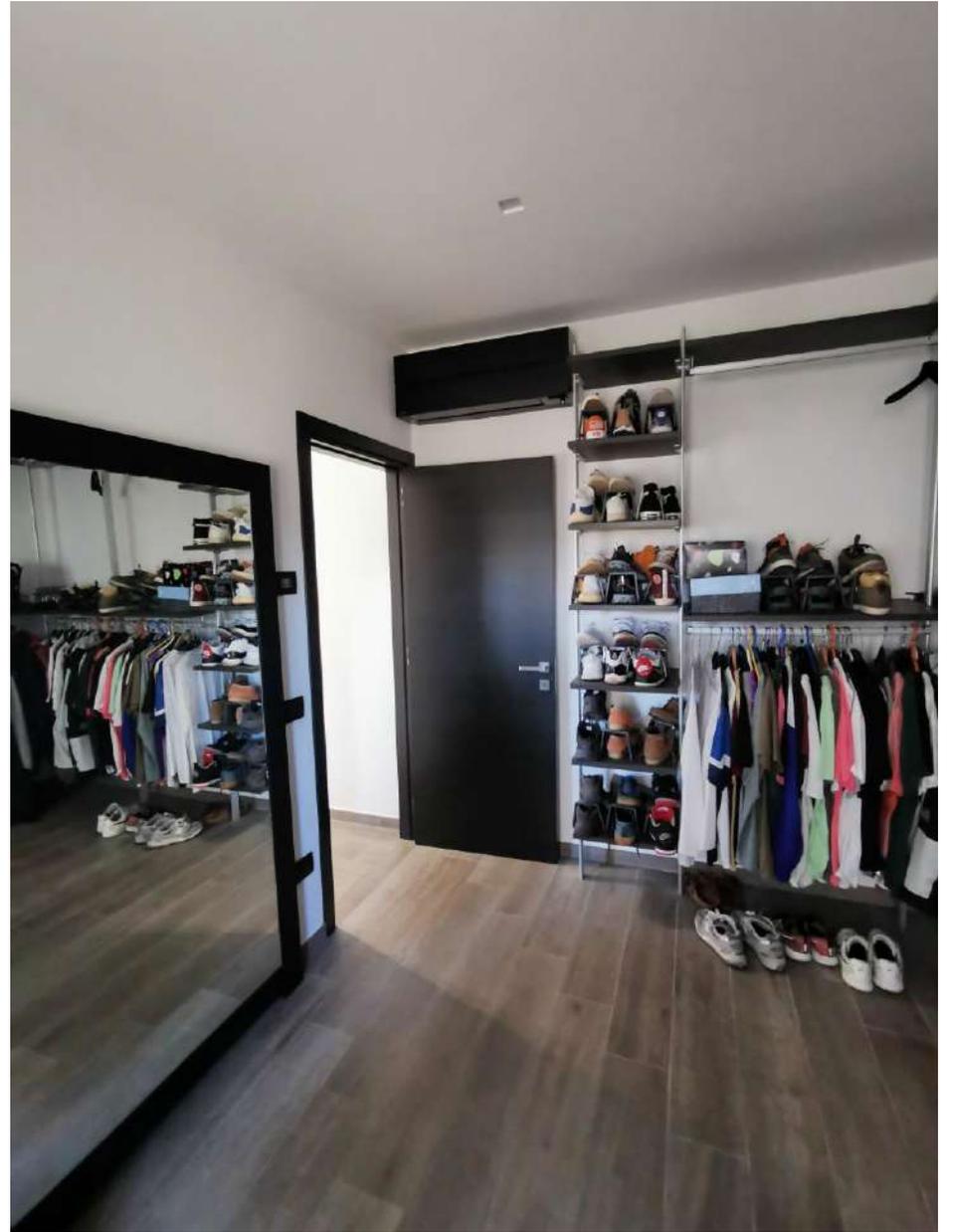
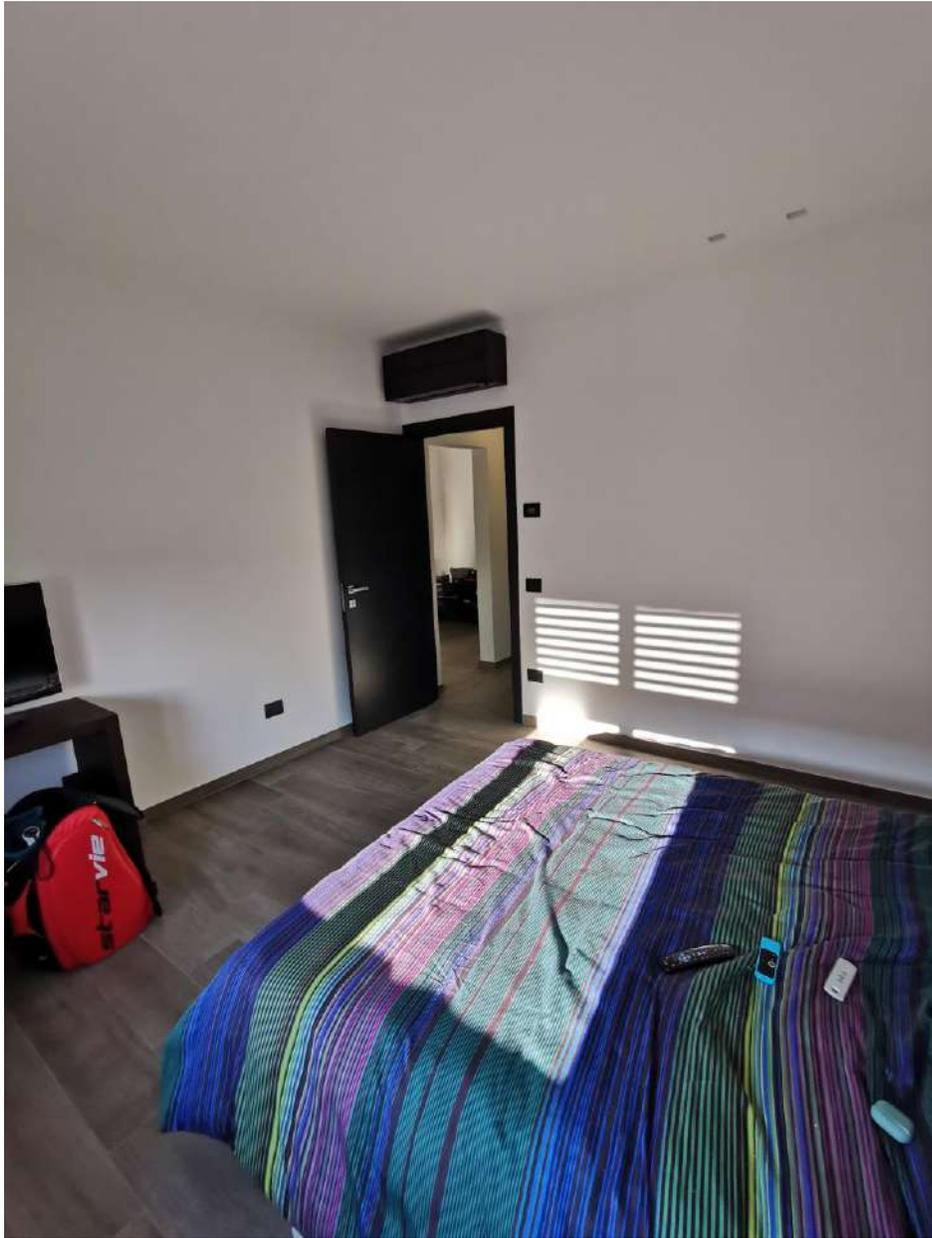














SOTTOTETTO

