

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI RAVENNA

SEZIONE FALLIMENTARE

* * *

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED] con

R.G.L.G.CCII: n.42/2023-sentenza n.66 del 4.11.2023, dep.6.11.2023

PERIZIA DI STIMA IMMOBILI

GIUDICE DELEGATO: DOTT. [REDACTED]

CURATORE: DOTT. [REDACTED]

C.T.: PER.AGR.GIANLUIGI VECCHI

* * *

Il Giudice Delegato nella procedura in epigrafe, prendeva atto della nomina effettuata dal Curatore dello scrivente Per.Agr.Gianluigi Vecchi, con studio [REDACTED] quale Consulente Tecnico, con l'incarico di "*provvedere alla descrizione e stima degli immobili compendio della procedura*".

Il sottoscritto ha proceduto all'esame dei documenti agli atti e successivamente accedeva agli uffici competenti (Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ravenna, agli uffici tecnici dell'Unione dei Comuni della bassa Romagna (=comuni di Lugo e Cotignola) al fine di reperire tutta la documentazione e notizie necessarie per avere massima chiarezza sulle proprietà di pertinenza della procedura fallimentare.

In seguito, sulla scorta dei documenti agli atti e di quelli acquisiti direttamente, procedeva ai necessari e ripetuti sopralluoghi durante i quali eseguiva minuziosi rilievi, accertamenti tecnici e

successivamente procedeva a redigere, ad espletamento dell'incarico ricevuto la seguente

RELAZIONE TECNICA

Tutto ciò premesso il sottoscritto ai fini di una più agevole consultazione presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

LOTTO N.1

Piena proprietà di immobile ad uso "*Industriale*" posto in Comune di Cotignola (RA), via Del Lavoro n.5 (=della strada di accesso-parte in comproprietà per 1/8 identificata al fg.3 part.81),

- 1.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE pag.4
- 2.0) CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE pag.5
- 3.0) CONFINI pag.5
- 4.0) DESCRIZIONE DEL BENE pag.5
- 5.0) CONSISTENZA COMMERCIALE pag.6
- 6.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA pag.6
- 7.0) PROVENIENZA pag.8
- 8.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI pag.9
- 9.0) STIMA E VALORE PROPOSTO PER IL LOTTO UNICO FORMATO pag.11
- 10.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO UNICO FORMATO pag.12

LOTTO N.2

Piena proprietà di immobile ad uso "*Negoziò*" posto in Comune di Lugo (RA), Corso Garibaldi n.146.

- 1.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE pag.13
- 2.0) CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE pag.13
- 3.0) CONFINI pag.14
- 4.0) DESCRIZIONE DEL BENE pag.14
- 5.0) CONSISTENZA COMMERCIALE pag.15

- 6.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA pag.15
- 7.0) PROVENIENZA pag.17
- 8.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI pag.18
- 9.0) STIMA E VALORE PROPOSTO PER IL LOTTO UNICO FORMATO pag.20
- 10.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO UNICO FORMATO pag.21\

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene opportuno di servirsi del metodo c.d. per comparazione.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale, la consistenza superficiaria e la destinazione urbanistica dei beni.

Trattandosi di beni sottoposti a procedura fallimentare corrispondenti alla quota di proprietà dell'intero e quota in comproprietà per 1/8 (=identificata al fg.3 part.81) di strada, il sottoscritto, dopo aver determinato il valore commerciale dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione in percentuale, in arrotondamento, pari al 10% per l'immobile di Lugo e il 15% per l'immobile di Cotignola, anche in virtù dell'assenza di garanzia per eventuali vizi dei beni venduti.

Il sottoscritto ritiene, vista la natura e consistenza della unità immobiliari oggetto di relazione, che sia razionale la vendita in due lotti distinti

LOTTO N.1



Piena proprietà di immobile ad uso “*Industriale*” posto in Comune di Cotignola (RA), via Del Lavoro n.5 di (=della strada di accesso-parte in comproprietà per 1/8 identificata al fg.3 part.81),

1.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

Comune di Cotignola (Codice D121)-Provincia di Ravenna-Catasto dei Fabbricati- intestato

a:

1) [redacted] con sede in Cotignola (RA) proprietà per 1/1

-Fg.3-particella 121 -Cat.D/7- Rendita €.2.298,23-Via Del Lavoro Piano T

Il tutto insistente su di un lotto di terreno distinto al Catasto Terreni Fg.3-particella 121 Ente Urbano-mq.922

Comune di Cotignola (Codice D121)-Provincia di Ravenna-Catasto dei Terreni- intestato a:

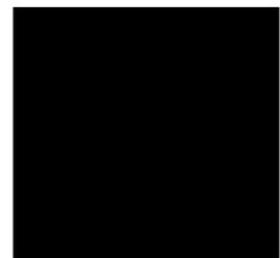
2)

[redacted]

[redacted] sede in Cotignola (RA) diritto di prop.5/8

[redacted] **sede in Cotignola (RA) diritto di prop.1/8**

[redacted] sede in Cotignola (RA) diritto per 1/4



-Fg.3-particella 81 –sem.arb-cl.2-sup.mq.794-R.D.€.7,82; R.A.€.6,36.

2.0) CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà di immobile ad uso “*Industriale*” posto in Comune di Cotignola (RA), via Del Lavoro n.5 (=di cui parte in comproprietà per 1/8 identificata al fg.3 part.81), recante accessi carraio e pedonale dalla la stessa via.

La superficie commerciale della unità immobiliare trattata, al lordo delle murature puramente a titolo indicativo da misurazione grafica, è risultata di **mq. 445,00, oltre ad area esterna di pertinenza circostante l'immobile.**

Si specifica che il copri-scopri in orditure metalliche e telonato posto sul retro dello stabile non è stato computato nella superficie commerciale in quanto non presente nei titoli abilitativi rilasciati.

3.0) CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di relazione confina rispettivamente con la pubblica Via Del Lavoro, ragioni [REDACTED] ragioni [REDACTED] salvo altri se ve ne sono.

4.0) DESCRIZIONE DEL BENE

Piena proprietà di immobile ad uso “*Industriale*” posto in Comune di Cotignola (RA), via Del Lavoro n.5 (=di cui parte in comproprietà per 1/8 identificata al fg.3 part.81), recante accessi carraio e pedonale dalla la stessa via.

La superficie commerciale della unità immobiliare trattata, al lordo delle murature puramente a titolo indicativo da misurazione grafica, è risultata di **mq. 445,00.**

Trattasi di corpo di fabbrica di forma regolare in modesto stato conservativo (anche a seguito degli eventi alluvionali del maggio 2023), recante strutture portanti in elevazione e di copertura mediante cemento armato, tamponamenti perimetrali sono stati eseguiti in lastre di c.a.v.

Internamente i paramenti murari della zona uffici/servizi sono in laterizio intor [REDACTED].

Si evidenziano in fase di rilievo ammaloramenti agli infissi, ai paramenti murari e ai pavimenti, riconducibili alle infiltrazioni a seguito degli episodi alluvionali del maggio 2023/2024 e presenza di uno strato di alcuni centimetri di fanghiglia (=episodio alluvionale di settembre 2024)

La pavimentazione è in battuto di cemento del tipo industriale per la zona lavorazione e magazzino. Negli uffici, servizi e vani accessori risulta posata pavimentazione in materiale ceramico di scelta commerciale.

Le aperture carrabili sono costituite da portoni in lamiera; la porta di accesso dall'esterno dello stabile alla zona uffici è in alluminio anodizzato con specchiature vetrate con apertura ad anta.

Si evidenzia che la zona uffici/servizi si presenta in modeste condizioni generali di manutenzione e conservazione.

Gli impianti tecnologici, apparentemente obsoleti e in cattivo stato di manutenzione, sono da verificarsi in ordine alle vigenti norme in materia.

5.0) CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale della unità immobiliare trattata, al lordo delle murature puramente a titolo indicativo da misurazione grafica, è risultata di **mq. 445,00, oltre ad area esterna di pertinenza circostante l'immobile.**

6.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA

Da ricerca effettuata presso l'archivio dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna-comune di Cotignola, sono emersi i procedimenti edilizi qui di seguito riportati:

Abitabilità con sopralluogo mi raccomando

- P.E. n.360 del 4.4.1980 Prot.n.2679-Concessione edilizia n.309 per la costruzione di n.4 capannoni a destinazione industriale.
- P.E. n.671 del 7.11.1994-Autorizzazione n.50/94 per installazione di serbatoio G.P.L.
- Pratica n.360 Prot.n.11220 del 24.12.1980 -Certificato di abitabilità ed agibilità (nella domanda

per ottenere il permesso di abitabilità l'Ufficiale Sanitario dichiara "sulla risultanza del sopralluogo eseguito , che nulla osta al rilascio del permesso di abitabilità"-23.12.1980)

Dalla disamina fra quanto autorizzato e quanto rilevato in loco, tenuto conto che gli allegati grafici uniti ai titoli edilizi rilasciati appaiono di scarsa fedeltà rappresentativa anche in ordine al dimensionamento delle bucatore di facciata, si riscontra una sostanziale congruenza fatto salvo per le seguenti difformità e anomalie di seguito riportate:

ZONA UFFICI

- Avvenuta realizzazione di spallette alla finestra zona ufficio;
- Avvenuta traslazione delle porte interne da ingresso ad ufficio/zona lavorazione;
- Avvenuta demolizione di spallette w.c. accessibile da ingresso;
- Spostamento della porta di accesso da zona lavorazione a spogliatoio;

ZONA LAVORAZIONE

-Lieve differenza nel dimensionamento delle bucatore carrabili di accesso e nelle quote dimensionali interne del bene.

Avvenuta realizzazione di partizioni interne in metallo e vetro con soffitto adibiti ad ufficio non presenti nei titoli edilizi rilasciati, come peraltro il copri e scopri presenti in lamiera e telonato presente sul retro dello stabile.

Si rileva altresì in difformità dei titoli edilizi rilasciati l'utilizzo a deposito del solaio sopra uffici/servizi, accessibile tramite scala metallica a pioli dalla zona lavorazione.

Ferma restando ogni verifica, approfondimento e valutazione a cura del futuro aggiudicatario con proprio tecnico incaricato ed in accordo con gli Enti di Competenza preposti (=uffici comunali, servizio sismico, Ausl), anche in ordine alla possibile riconducibilità delle difformità sopra indicate alle tolleranze costruttive di cui alla Legge Regionale 23/2004 art.19 bis essendo presente, come sopra indicato, verbale di sopralluogo e agibilità rilasciata dal comune. **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, **procedere al ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto legittimato dai precedenti Titoli Edilizi**.

Lo scrivente ritiene, ferma restando la necessità di procedere con la remissione in pristino per le difformità non sanabili, che le difformità riscontrate possano essere regolarizzate mediante la presentazione di idonea pratica edilizia in Sanatoria presso gli Enti preposti.

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, sismica, (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), deve intendersi cura ed onere dell'aggiudicatario, verificare ulteriormente presso gli Enti preposti se il bene possiede ad oggi le caratteristiche per essere utilizzato nello stato in cui si trova, ovvero se sussistano le condizioni di conformità a quanto disposto dalla normative vigenti anche in ambito sismico e urbanistico, circostanza non desumibile dalla verifica documentale.

Per tale circostanza, l'Esperto non si assume nessuna responsabilità a riguardo del buon esito delle pratiche di sanatoria o regolarizzazione dell'immobile, non potendosi escludere al momento della presentazione delle Richieste presso gli Enti di competenza, 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, costi e limitazioni, 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.

In ultimo, si specifica che la planimetria catastale del bene trattato, non risulta correttamente rappresentata.

7.0) PROVENIENZA

A) Fg.3-particella 121 (=come da relazione della [REDACTED] del 24.5.2024)

-Al 1.1.2003 il Fg.3 di Cotignola Mapp.12-via Del Lavoro P.T. cat.D/7 Rend.€.2.298,23 risultava in ditta a [REDACTED] sede Cotignola unica proprietaria in virtù di compravendita a rogito [REDACTED] in data 12.10.1999 rep.236709 ivi reg.to in data 26.10.1999 al n.997 e **trascritto in data 9.11.1999 R.P.n.10987**; al catasto Terreni corrisponde il Fg.3 Mapp.121 E.U. di mq.922 (=come da relazione della [REDACTED] del 24.5.2024). Contestualmente la società acquistava la quota di 1/8 su area censita al C.T. al Fg.3 Mapp.81 di are 7.94

B) Fg.3-particella 81-(=come da relazione della [REDACTED] del 24.5.2024)

-Al 1.1.2003 il Fg.3 di Cotignola Mapp.12-via Del Lavoro P.T. cat.D/7 Rend.€.2.298,23 risultava in ditta a [REDACTED] sede Cotignola unica proprietaria in virtù di compravendita a rogito [REDACTED] in data 12.10.1999 rep.236709 ivi reg.to in data 26.10.1999 al n.997 e **trascritto in data 9.11.1999 R.P.n.10987**; al catasto Terreni corrisponde il Fg.3 Mapp.121 E.U. di mq.922 (=come da relazione della Rag [REDACTED] del 24.5.2024). Contestualmente la società acquistava la quota di 1/8 su area censita al C.T. al Fg.3 Mapp.81 di are 7.94

8.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI

A) -Fg.3-particella 121 (=come da relazione della [REDACTED] del 24.5.2024)

-Ipoteca Conc.amministrativa/riscossione derivante da ruolo iscritta in data 15.11.2022 **R.P.n.4666** per l'importo complessivo di €.114.090,12 a favore Agenzie delle Entrate Riscossione sede Roma [REDACTED] a carico [REDACTED] con sorte di €.57.045,06 in forza di atto emesso dall'agenzia delle Entrate-Riscossione in data 15.11.2022 rep.1997/9322 gravante l'immobile sito in Comune di Cotignola censito al catasto Fabbricati al Fg.3 mapp.121

-Ipoteca Giudiziale iscritta in data 06.09.2023 **R.P.n.2743** per l'importo complessivo di €.25.000,00 a favore di [REDACTED] sede [REDACTED] e a carico [REDACTED] con sorte di €.18.192,59 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 29.12.2022 rep.n.1417 gravante l'immobile sito in Comune di Cotignola censito a [REDACTED]

Fabbricati al Fg.3 mapp.121 e l'immobile sito in Comune di Lugo censito al Catasto Fabbricati al Fg.110 mapp.157/34, oltre di 1/8 dell'area sita in comune di Cotignola censita al C.T. al Fg.3 mapp.81.Grava altresì immobili di prop. [REDACTED]

-Ipoteca Giudiziale iscritta in data 28.09.2023 **R.P.n.2983** per l'importo complessivo di €.130.000,00 a favore di Impresa [REDACTED] sede in Conegliano (TV) [REDACTED] e a carico [REDACTED] con sorte di €.92.812,94 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 03.01.2023 Rep.,21 gravante l'immobile sito in Comune di Cotignola censito al catasto Fabbricati al Fg.3 mapp.121 e l'immobile sito in Comune di Lugo censito al Catasto Fabbricati al Fg.110 mapp.157/34, oltre di 1/8 dell'area sita in comune di Cotignola censita al C.T. al Fg.3 mapp.81.Grava altresì immobili di prop. [REDACTED]

-Ipoteca Giudiziale iscritta in data 30.10.2023 **R.P.n.3396** per l'importo complessivo di €.120.000,00 a favore di [REDACTED] sede [REDACTED] e a carico [REDACTED] con sorte di €.266.514,74 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 16.10.2023 Rep.944/2023 gravante l'immobile sito in Comune di Cotignola censito al catasto Fabbricati al Fg.3 mapp.121 e l'immobile sito in Comune di Lugo censito al Catasto Fabbricati al Fg.110 mapp.157/34, oltre di 1/8 dell'area sita in comune di Cotignola censita al C.T. al Fg.3 mapp.81.

-Sentenza di apertura della Procedura di liquidazione giudiziale del patrimonio trascritto in data 15.5.2024 R.P. n.6810 a favore della massa dei Creditori della liquidazione giudiziale [REDACTED] in forza di sentenza emessa dal Tribunale di Ravenna in data 4.11.2023 pubblicata in data 6.11.2023 Sent.n.66/2023-Rep.113/2023

B) Fg.3-particella 81 (=come da relazione della [REDACTED] del 24.5.2024)

-Ipoteca Giudiziale iscritta in data 06.09.2023 **R.P.n.2743** per l'importo complessivo di €.25.000,00 a favore di [REDACTED] sede Milano [REDACTED] e a carico [REDACTED] con sorte di €.18.192,59 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 29.12.2022 rep.n.1417 gravante l'immobile sito in Comune di Cotignola censito [REDACTED]

Fabbricati al Fg.3 mapp.121 e l'immobile sito in Comune di Lugo censito al Catasto Fabbricati al Fg.110 mapp.157/34, oltre di 1/8 dell'area sita in comune di Cotignola censita al C.T. al Fg.3 mapp.81.Grava altresì immobili di prop. [REDACTED]

-Ipoteca Giudiziale iscritta in data 28.09.2023 R.P.n.2983 per l'importo complessivo di €.130.000,00 a favore di Impresa [REDACTED] sede in Conegliano (TV) c.f. [REDACTED] e a carico [REDACTED] con sorte di €.92.812,94 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 03.01.2023 Rep.,21 gravante l'immobile sito in Comune di Cotignola censito al catasto Fabbricati al Fg.3 mapp.121 e l'immobile sito in Comune di Lugo censito al Catasto Fabbricati al Fg.110 mapp.157/34, oltre di 1/8 dell'area sita in comune di Cotignola censita al C.T. al Fg.3 mapp.81.Grava altresì immobili di prop. [REDACTED]

-Ipoteca Giudiziale iscritta in data 30.10.2023 R.P.n.3396 per l'importo complessivo di €.120.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED] sede Faenza c. [REDACTED] e a carico [REDACTED] con sorte di €.266.514,74 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 16.10.2023 Rep.944/2023 gravante l'immobile sito in Comune di Cotignola censito al catasto Fabbricati al Fg.3 mapp.121 e l'immobile sito in Comune di Lugo censito al Catasto Fabbricati al Fg.110 mapp.157/34, oltre di 1/8 dell'area sita in comune di Cotignola censita al C.T. al Fg.3 mapp.81.

-Sentenza di apertura della Procedura di liquidazione giudiziale del patrimonio trascritto in data 15.5.2024 R.P. n.6810 a favore della massa dei Creditori della liquidazione giudiziale [REDACTED] in forza di sentenza emessa dal Tribunale di Ravenna in data 4.11.2023 pubblicata in data 6.11.2023 Sent.n.66/2023-Rep.113/2023

09.0) STIMA E VALORE PROPOSTO PER IL 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 [REDACTED])

quotazioni immobiliari a cura dell'OMI e Agenzie Immobiliari operanti nel settore), della forte contrazione del mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni 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:

Piena proprietà di immobile ad uso "Industriale" posto in Comune di Cotignola (RA), via Del Lavoro n.5 (=di cui parte in comproprietà per 1/8 identificata al fg.3 part.81), recante accessi carraio e pedonale dalla la stessa via.

La superficie commerciale della unità immobiliare trattata, al lordo delle murature puramente a titolo indicativo da misurazione grafica, è risultata di **mq. 445,00, oltre ad area esterna di pertinenza circostante l'immobile.**

Si specifica che il copri-scopri in orditure metalliche e telonato posto sul retro dello stabile non è stato computato nella superficie commerciale in quanto non presente nei titoli abilitativi rilasciati.

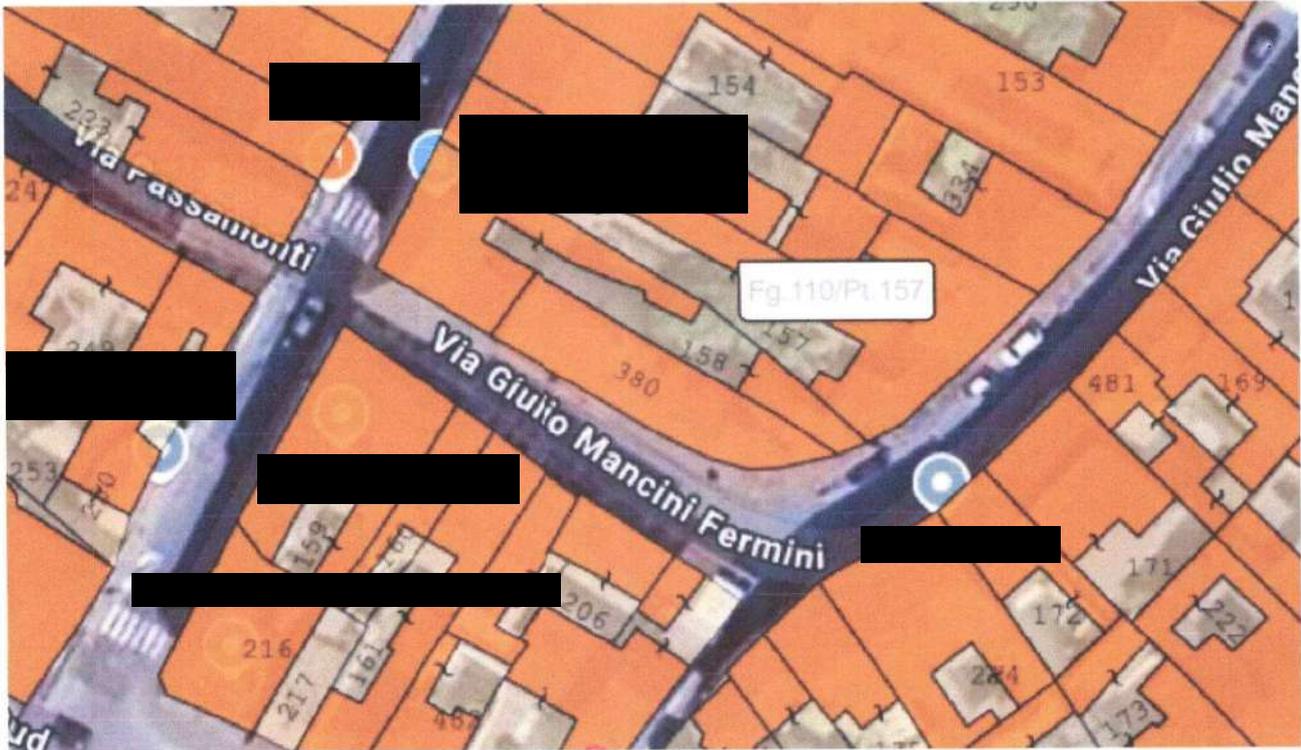
VALORE INTERO BENE €. 170.000,00

10.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO UNICO FORMATO

Il sottoscritto, come scritto in premessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione in percentuale pari al 15% in arrotondamento, anche in virtù dell'assenza di garanzia per eventuali vizi del bene venduto e degli eventuali ammaloramenti conseguenti all'ultimo episodio alluvionale del 19.9.2024.

Valore piena proprietà €.170.000,00x (-c.ca 15% di deprezzamento in arrotondamento)=**€.145.000,00 (=€.centoquarantacinquemila/00)**

LOTTO N.2



Piena proprietà di immobile ad uso “Negozio” posto in Comune di Lugo (RA), Corso Garibaldi n.146.

1.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

Comune di Lugo (Codice E730)-Provincia di Ravenna-Catasto dei Fabbricati- intestato a:

C. [redacted] con sede in Cotignola (RA) proprietà per 1/1

-Fg.110-particella 157-Sub.34-Cat.C/1- Classe 5-Consistenza mq.41-dati di superficie totale mq.39- Rendita €.1.564,81-Corso Giuseppe Garibaldi n.146 Piano T

Il tutto insistente su di un lotto di terreno distinto al Catasto Terreni Fg.110-particella 157-Ente Urbano mq.501.

Da elaborato planimetrico depositato presso l’Agenzia Delle Entrate di Ravenna si evince: Fg.110-particella 157-sub.37 (=BCNC disimpegno ai sub.31-34 e 35)

2.0) CONSISTENZA E UBICAZIONE DELLIMMOBILE

Intera Proprietà di una porzione di fabbricato posto al P.T., a destinazione negozio e servizi, il

tutto ubicato in Comune di Lugo (RA) Corso Garibaldi n.146.

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

- Negozio p.t. => mq.30,60

- Retro+w.c. p.t. => mq.32,20

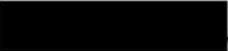
Si precisa che ai fini del calcolo della superficie commerciale *convenzionale*, la superficie dei locali al P.T. (=retro+w.c.) sarà computata per 1/3 (sia in ordine alla destinazione e allo stato di degrado generale a seguito degli episodi alluvionali del maggio 2023) con le seguenti risultanze:

-negozio P.T. mq. 30,60

-retro+w.c.=P.T.mq.32,20x1/3= mq. 10,70

Per una superficie convenzionale complessiva pari a **mq.41,30**, oltre alle parti comuni per legge e per destinazione.

3.0) CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di relazione confina rispettivamente con la pubblica via Corso G.Garibaldi, B.C.N.C. su più lati, ragioni  salvo altri se ve ne sono.

4.0) DESCRIZIONE DEL BENE

Intera Proprietà di una porzione di fabbricato posto al P.T., a destinazione negozio e servizi, il tutto ubicato in Comune di Lugo (RA) Corso Garibaldi n.146.

Il complesso immobiliare, di cui il bene trattato è parte, è di vecchia costruzione, indicato nelle mappe catastali del 1920, recante caratteristiche tipologiche e di finitura riconducibili a edifici condominiali, in aderenza, con prevalente destinazione residenziale, situati in centro storico.

Le condizioni generali del bene trattato risultano molto modeste anche in virtù dei danni subiti in occasione dell'alluvione del maggio 2023, acuiti da una condizione di degrado ed inutilizzo del bene.

Il bene immobile a destinazione Negozio con sviluppo al piano terra, risulta accessibile dalla

pubblica via tramite porta vetrina in alluminio anodizzato nero e vetro camera. Internamente il locale principale risulta pressochè privo di finiture, con paramenti murari in parte privi di intonaci, pavimenti in ceramica di scelta commerciale.

In condizioni pessimo risultano altresì il locale retro ed il w.c. (=p.t.), allo stato grezzo, privi di finiture in avanzato stato di obsolescenza e degrado.

Gli impianti tecnologici risultano comunque obsoleti e da verificarsi in ordine alle vigenti normative in materia.

5.0) CONSISTENZA COMMERCIALE

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

- Negozio p.t. => mq.30,60

- Retro+w.c. p.t. => mq.32,20

Si precisa che ai fini del calcolo della superficie commerciale *convenzionale*, la superficie dei locali al P.T. (=retro+w.c.) sarà computata per 1/3 (sia in ordine alla destinazione e allo stato di degrado generale a seguito degli episodi alluvionali del maggio 2023) con le seguenti risultanze:

-negozio P.T. mq. 30,60

-retro+w.c.=P.T.mq.32,20x1/3= mq. 10,70

Per una superficie convenzionale complessiva pari a **mq.41,30**, oltre alle parti comuni per legge e per destinazione.

6.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA

Eseguito accesso agli atti presso l'archivio dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna-Comune di Lugo relazione al bene immobile trattato, sono emersi i seguenti Titoli Abilitativi:

- Concessione edilizia n.220 dell'8.2.1985 "per tamponamento di fabbricato ad uso servizio igienico".

- Agibilità prot.Gen.3009 Pratica n.9/85 del 27.5.1985 “della costruzione ad uso servizio igienico”. (si precisa che è stato effettuato verbale di sopralluogo il 22.3.1985 con esito di regolarità dei lavori eseguiti)
- P.E. nr.555 del 14.07.1994 ristrutturazione di fabbricati residenziale per piccole modifiche interne e spostamento di finestre sul cortile interno per creazione di corte esclusiva
- P.E. nr.1092 dell'11.11.1994 autorizzazione di variante per opere in corso alla P.E.n.555/1994
- P.E.nr.67/96 Prot.1606 del 17.1.1996 per restauro conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria
- P.E. nr.946 del 16.10.1999 autorizzazione tinteggiatura esterna in via Garibaldi n.146

Dalla disamina fra quanto autorizzato e quanto rilevato in loco, tenuto conto che gli allegati grafici uniti ai titoli edilizi rilasciati appaiono di scarsa fedeltà rappresentativa anche in ordine al dimensionamento delle bucatore di facciata, si riscontra una sostanziale congruenza fatto salvo per le seguenti difformità e anomalie di seguito riportate:

- realizzazione di una nicchia nel locale negozio sul muro di confine dell'ingresso comune;
- Avvenuta apertura di finestra nel locale retro;
- Errata rappresentazione dello spessore delle murature perimetrali delimitanti il retro negozio;
- mancata realizzazione dei gradini di accesso al w.c.;
- avvenuta realizzazione di finestra nel w.c.

Ferma restando ogni verifica, approfondimento e valutazione a cura del futuro aggiudicatario con proprio tecnico incaricato ed in accordo con gli Enti di Competenza preposti (=uffici comunali, servizio sismico, Ausl), anche in ordine alla possibile riconducibilità delle difformità sopra indicate alle tolleranze costruttive di cui alla Legge Regionale 23/2004 art.19 bis essendo presente, come sopra indicato, agibilità rilasciata dal comune. **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, **procedere al ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto legittimato dai**

precedenti Titoli Edilizi.

Lo scrivente ritiene, ferma restando la necessità di procedere con la remissione in pristino per le difformità non sanabili, che le difformità riscontrate possano essere regolarizzate mediante la presentazione di idonea pratica edilizia in Sanatoria presso gli Enti preposti.

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, sismica, (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), deve intendersi cura ed onere dell'aggiudicatario, verificare ulteriormente presso gli Enti preposti se il bene possiede ad oggi le caratteristiche per essere utilizzato nello stato in cui si trova, ovvero se sussistano le condizioni di conformità a quanto disposto dalla normative vigenti anche in ambito sismico e urbanistico, circostanza non desumibile dalla verifica documentale.

Per tale circostanza, l'Esperto non si assume nessuna responsabilità a riguardo del buon esito delle pratiche di sanatoria o regolarizzazione dell'immobile, non potendosi escludere al momento della presentazione delle Richieste presso gli Enti di competenza, 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, costi e limitazioni, 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.

In ultimo, si specifica che la planimetria catastale del bene trattato, ad eccezione della nicchia, risulta correttamente rappresentata.

7.0) PROVENIENZA

(=come da relazione della Rag. [REDACTED] del 24.5.2024)



-Al 1.1.2003 il Fg.110 di Lugo Mapp.157/34 C.so Giuseppe Garibaldi n.146 p.t. cl.5 mq.41 Rend.€.1.564,81 risultava in ditta a [REDACTED] (cognome) [REDACTED] nato a Capizzi (ME) il 11.04.1954 unico proprietario in regime di separazione dei beni in virtù di donazione a rogito Dr [REDACTED] in data 29.01.1990 rep.48661/13585 registrato a Lugo in data 13.02.1990 al n.140 vol.1 e trascritto in data 08.02.1990 R.P. n.1362 dell'immobile già censito con il Mapp.157/1 da [REDACTED] nata a Lugo (RA) il 1.7.1956. Con permuta stipulata con scrittura privata autenticata dal Dr. [REDACTED] in data 13.06.1994 rep.18167 registrato ivi in data 27.06.1994 al n.365 serie 2V e trascritta in data 05.07.1994 R.P. n.5670 [REDACTED] accettava ed acquistava tutti i diritti millesimali spettanti alla Immobiliare [REDACTED] sede Lugo e [REDACTED] sede Lugo sulla porzione di corte con w.c. di circa mq.1 censita al Fg.110 Mapp.157/24; contestualmente [REDACTED] cedeva e traferiva alle suddette società tutti i diritti millesimali spettanti sull'ingresso e sulle corti interne censite al fg.110 Mapp.157/21-157/23-157/16, nonché sui vani scale censiti al Fg.110 Mapp.157/19-157/22. In conseguenza della presente permuta delle proprietà descritte, rimane in comune solo in disimpegno e vano scala censito al Fg.110 Mapp.157/20

-Nel 2006 il Fg.110 Mapp.157/34 passa alla società [REDACTED] sede in Cotignola unica proprietaria in virtù di compravendita con scrittura privata autenticata dal Dr. [REDACTED] di Lugo in data 22.06.2006 rep.340663/26225 registrata a Lugo in data 26.06.2006 al n.2540 serie 1T e trascritto in data 28.06.2006 R.P.n.10123. Al catasto terreni l'intero edificio di cui fa parte la porzione compravenduta sorge su area censita al Fg.110 mapp.157 E.U. di mq.501 (superficie derivante dalla fusione del Mapp.157 con il Mapp.156 giusta variazione pratica n.RA0085568)

8.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(=come da relazione della Rag. [REDACTED] del 24.5.2024)

-Ipoteca Giudiziale iscritta in data 16.settembre.2004 R.P. n.4841 per l'importo complessivo di €.2.000,00 a favore [REDACTED] corrente in Lugo (RA) C. [REDACTED] a carico [REDACTED]

██████████ nato a Capizzi il 11.04.1954 con corte di €.366,50 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Lugo in data 22.maggio.2001 rep.105/2001 gravante l'immobile siti in Comune di Lugo censito al C.F. al Fg.110 Mapp.157/34

-Ipoteca Giudiziale iscritta in data 16.settembre.2004 R.P. n.4842 per l'importo complessivo di €.2.500,00 a favore Condominio ██████████ corrente in Lugo (RA) C.F. ██████████ e a carico ██████████

██████████ nato a Capizzi il 11.04.1954 con corte di €.774,69 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Lugo in data 22.maggio.2001 rep.110/2001 gravante l'immobile siti in Comune di Lugo censito al C.F. al Fg.110 Mapp.157/34

-Ipoteca Giudiziale iscritta in data 06.09.2023 **R.P.n.2743** per l'importo complessivo di €.25.000,00 a favore di ██████████ sede Milano ██████████ e a carico ██████████ con sorte di €.18.192,59 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 29.12.2022 rep.n.1417 gravante l'immobile sito in Comune di Cotignola censito al catasto Fabbricati al Fg.3 mapp.121 e l'immobile sito in Comune di Lugo censito al Catasto Fabbricati al Fg.110 mapp.157/34, oltre di 1/8 dell'area sita in comune di Cotignola censita al C.T. al Fg.3 mapp.81.Grava altresì immobili di prop ██████████

-Ipoteca Giudiziale iscritta in data 28.09.2023 **R.P.n.2983** per l'importo complessivo di €.130.000,00 a favore di Impresa ██████████ sede in Conegliano (TV) c ██████████ a carico ██████████ con sorte di €.92.812,94 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 03.01.2023 Rep.,21 gravante l'immobile sito in Comune di Cotignola censito al catasto Fabbricati al Fg.3 mapp.121 e l'immobile sito in Comune di Lugo censito al Catasto Fabbricati al Fg.110 mapp.157/34, oltre di 1/8 dell'area sita in comune di Cotignola censita al C.T. al Fg.3 mapp.81.Grava altresì immobili di prop ██████████

-Ipoteca Giudiziale iscritta in data 30.10.2023 **R.P.n.3396** per l'importo complessivo di €.120.000,00 a favore di ██████████ sede Faenza ██████████ e a carico ██████████ con sorte di €.266.514,74 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 16.10.2023 Rep.944/2023 gravante l'immobile

sito in Comune di Cotignola censito al catasto Fabbricati al Fg.3 mapp.121 e l'immobile sito in Comune di Lugo censito al Catasto Fabbricati al Fg.110 mapp.157/34, oltre di 1/8 dell'area sita in comune di Cotignola censita al C.T. al Fg.3 mapp.81.

-Sentenza di apertura della Procedura di liquidazione giudiziale del patrimonio trascritto in data 15.5.2024 R.P. n.6810 a favore della massa dei Creditori della liquidazione giudiziale [REDACTED] in forza di sentenza emessa dal Tribunale di Ravenna in data 4.11.2023 pubblicata in data 6.11.2023 Sent.n.66/2023-Rep.113/2023

09.0) STIMA E VALORE PROPOSTO PER IL 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 forte contrazione del mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni 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 posto al P.T., a destinazione negozio e servizi, il tutto ubicato in Comune di Lugo (RA) Corso Garibaldi n.146.

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

- Negozio p.t. => mq.30,60

- Retro+w.c. p.t. => mq.32,20

Si precisa che ai fini del calcolo della superficie commerciale *convenzionale*, la superficie dei locali al P.T. (=retro+w.c.) sarà computata per 1/3 (sia in ordine alla destinazione e allo stato di degrado generale a seguito degli episodi alluvionali del maggio 2023) con le seguenti risultanze: [REDACTED]

-negozio P.T. mq. 30,60

-retro+w.c.=P.T.mq.32,20x1/3= mq. 10,70

Per una superficie convenzionale complessiva pari a **mq.41,30**, oltre alle parti comuni per legge e per destinazione.

VALORE INTERO BENE €. 25.000,00

10.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO UNICO FORMATO

Il sottoscritto, come scritto in premessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione in percentuale pari al 10% in arrotondamento, anche in virtù dell'assenza di garanzia per eventuali vizi del bene venduto.

Valore piena proprietà €25.000,00x (-c.ca 10% di deprezzamento in arrotondamento)=**€.22.000,00 (=€.ventiduemila/00)**

Tanto dovevasi ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Con Osservanza

Lugo 16.10.2024

IL CONSULENTE TECNICO

Allegati:

- 1) Rilievi fotografici lotto 1 e 2
- 2) Visure Catastali+estratti di mappa+planimetrie+elaborato plan.lotti 1-2
- 3) Relazione Ventennale Ipcastale+stampa atti pregiudizievoli

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI RAVENNA

SEZIONE FALLIMENTARE

* * *

[REDACTED]

[REDACTED]

R.G.L.G.CCII: n.42/2023-sentenza n.66 del 4.11.2023, dep.6.11.2023

GIUDICE DELEGATO: DOTT. [REDACTED]

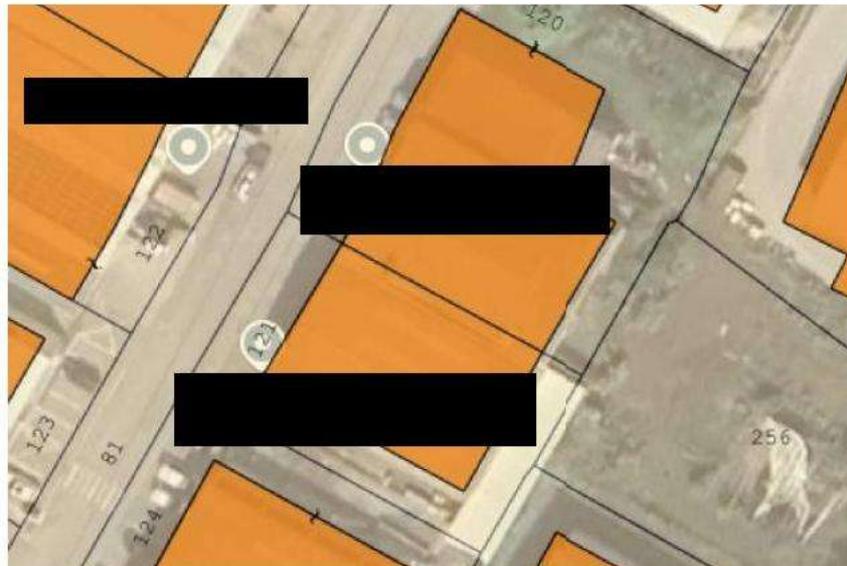
CURATORE: DOTT. [REDACTED]

C.T.: PER.AGR.GIANLUIGI VECCHI

* * *

ALLEGATO "A" LOTTO N.1

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE



Piena proprietà di immobile ad uso "*Industriale*" posto in Comune di Cotignola (RA), via Del Lavoro n.5 (=della strada di accesso-parte in comproprietà per 1/8 identificata al fg.3 part.81),

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

Comune di Cotignola (Codice D121)-Provincia di Ravenna-Catasto dei Fabbricati- intestato

a:

[REDACTED] con sede in Cotignola (RA) proprietà per 1/1

-Fg.3-particella 121 -Cat.D/7- Rendita €.2.298,23-Via Del Lavoro Piano T

Il tutto insistente su di un lotto di terreno distinto al Catasto Terreni Fg.3-particella 121 Ente Urbano-mq.922

Comune di Cotignola (Codice D121)-Provincia di Ravenna-Catasto dei Terreni- intestato a:

[REDACTED]
[REDACTED]) sede in Cotignola (RA) diritto di prop.5/8

[REDACTED]) sede in Cotignola (RA) diritto di prop.1/8

[REDACTED] sede in Cotignola (RA) diritto per 1/4

-Fg.3-particella 81 –sem.arb-cl.2-sup.mq.794-R.D.€.7,82; R.A.€.6,36.

CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà di immobile ad uso “*Industriale*” posto in Comune di Cotignola (RA), via Del Lavoro n.5 (=di cui parte in comproprietà per 1/8 identificata al fg.3 part.81), recante accessi carraio e pedonale dalla la stessa via.

La superficie commerciale della unità immobiliare trattata, al lordo delle murature puramente a titolo indicativo da misurazione grafica, è risultata di mq. 445,00, oltre ad area esterna di **pertinenza circostante l'immobile.**

Si specifica che il copri-scopri in orditure metalliche e telonato posto sul retro dello stabile non è stato computato nella superficie commerciale in quanto non presente nei titoli abilitativi rilasciati.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di relazione confina rispettivamente con la pubblica Via Del Lavoro,

di uno strato di alcuni centimetri di fanghiglia (=episodio alluvionale di settembre 2024)

La pavimentazione è in battuto di cemento del tipo industriale per la zona lavorazione e magazzino.

Negli uffici, servizi e vani accessori risulta posata pavimentazione in materiale ceramico di scelta commerciale.

Le aperture carrabili sono costituite da portoni in lamiera; la porta di accesso dall'esterno dello stabile alla zona uffici è in alluminio anodizzato con specchiature vetrate con apertura ad anta.

Si evidenzia che la zona uffici/servizi si presenta in modeste condizioni generali di manutenzione e conservazione.

Gli impianti tecnologici, apparentemente obsoleti e in cattivo stato di manutenzione, sono da verificarsi in ordine alle vigenti norme in materia.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale della unità immobiliare trattata, al lordo delle murature puramente a titolo indicativo da misurazione grafica, è risultata di mq. 445,00, oltre ad area esterna di pertinenza **circostante l'immobile**.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Da ricerca effettuata presso l'archivio dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna-comune di Cotignola, sono emersi i procedimenti edilizi qui di seguito riportati:

Abitabilità con sopralluogo mi raccomando

- P.E. n.360 del 4.4.1980 Prot.n.2679-Concessione edilizia n.309 per la costruzione di n.4 capannoni a destinazione industriale.
- P.E. n.671 del 7.11.1994-Autorizzazione n.50/94 per installazione di serbatoio G.P.L.
- Pratica n.360 Prot.n.11220 del 24.12.1980 -Certificato di abitabilità ed agibilità (nella domanda per ottenere il permesso di abitabilità l'Ufficiale Sanitario dichiara *“sulla risultanza del sopralluogo eseguito , che nulla osta al rilascio del permesso di abitabilità”-23.12.1980*)

Dalla disamina fra quanto autorizzato e quanto rilevato in loco, tenuto conto che gli allegati grafici uniti ai titoli edilizi rilasciati appaiono di scarsa fedeltà rappresentativa anche in ordine al dimensionamento delle bucatore di facciata, si riscontra una sostanziale congruenza fatto salvo per le seguenti difformità e anomalie di seguito riportate:

ZONA UFFICI

- Avvenuta realizzazione di spallette alla finestra zona ufficio;
- Avvenuta traslazione delle porte interne da ingresso ad ufficio/zona lavorazione;
- Avvenuta demolizione di spallette w.c. accessibile da ingresso;
- Spostamento della porta di accesso da zona lavorazione a spogliatoio;

ZONA LAVORAZIONE

-Lieve differenza nel dimensionamento delle bucatore carrabili di accesso e nelle quote dimensionali interne del bene.

Avvenuta realizzazione di partizioni interne in metallo e vetro con soffitto adibiti ad ufficio non presenti nei titoli edilizi rilasciati, come peraltro il copri e scopri presenti in lamiera e telonato presente sul retro dello stabile.

Si rileva altresì in difformità dei titoli edilizi rilasciati l'utilizzo a deposito del solaio sopra uffici/servizi, accessibile tramite scala metallica a pioli dalla zona lavorazione.

Ferma restando ogni verifica, approfondimento e valutazione a cura del futuro aggiudicatario con proprio tecnico incaricato ed in accordo con gli Enti di Competenza preposti (=uffici comunali, servizio sismico, Ausl), anche in ordine alla possibile riconducibilità delle difformità sopra indicate alle tolleranze costruttive di cui alla Legge Regionale 23/2004 art.19 bis essendo presente, come sopra indicato, verbale di sopralluogo e agibilità rilasciata dal comune. 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, procedere al ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto legittimato dai precedenti Titoli Edilizi.

Lo scrivente ritiene, ferma restando la necessità di procedere con la remissione in pristino per le difformità non sanabili, che le difformità riscontrate possano essere regolarizzate mediante la presentazione di idonea pratica edilizia in Sanatoria presso gli Enti preposti.

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, sismica, (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), deve intendersi cura ed onere dell'aggiudicatario, verificare ulteriormente presso gli Enti preposti se il bene possiede ad oggi le caratteristiche per essere utilizzato nello stato in cui si trova, ovvero se sussistano le condizioni di conformità a quanto disposto dalla normative vigenti anche in ambito sismico e urbanistico, circostanza non desumibile dalla verifica documentale.

Per tale circostanza, l'Esperto non si assume nessuna responsabilità a riguardo del buon esito delle pratiche di sanatoria o regolarizzazione dell'immobile, non potendosi escludere al momento della presentazione delle Richieste presso gli Enti di competenza, 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, costi e limitazioni, 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.

In ultimo, si specifica che la planimetria catastale del bene trattato, non risulta correttamente rappresentata.

PROVENIENZA

A) Fg.3-particella 121 (=come da relazione della Rag. [REDACTED] del 24.5.2024)

-Al 1.1.2003 il Fg.3 di Cotignola Mapp.12-via Del Lavoro P.T. cat.D/7 Rend.€.2.298,23 risultava in

ditta a [REDACTED] sede Cotignola unica proprietaria in virtù di compravendita a rogito [REDACTED] di Lugo in data 12.10.1999 rep.236709 ivi reg.to in data 26.10.1999 al n.997 e trascritto in data 9.11.1999 R.P.n.10987; al catasto Terreni corrisponde il Fg.3 Mapp.121 E.U. di mq.922 (=come da relazione della Rag. [REDACTED] del 24.5.2024). Contestualmente la società acquistava la quota di 1/8 su area censita al C.T. al Fg.3 Mapp.81 di are 7.94

B) Fg.3-particella 81-(=come da relazione della Rag. [REDACTED] del 24.5.2024)

-Al 1.1.2003 il Fg.3 di Cotignola Mapp.12-via Del Lavoro P.T. cat.D/7 Rend.€2.298,23 risultava in ditta a [REDACTED] sede Cotignola unica proprietaria in virtù di compravendita a rogito [REDACTED] di Lugo in data 12.10.1999 rep.236709 ivi reg.to in data 26.10.1999 al n.997 e trascritto in data 9.11.1999 R.P.n.10987; al catasto Terreni corrisponde il Fg.3 Mapp.121 E.U. di mq.922 (=come da relazione della [REDACTED] del 24.5.2024). Contestualmente la società acquistava la quota di 1/8 su area censita al C.T. al Fg.3 Mapp.81 di are 7.94

STIMA E VALORE PROPOSTO PER IL LOTTO UNICO FORMATO

Il valore del bene stimato a corpo e non a misura, per l'intera proprietà e comproprietà di beni immobili, si quantifica in complessivi €.145.000,00 (=€.centoquarantacinquemila/00)

Con Osservanza

Lugo 16.10.2024

IL CONSULENTE TECNICO

Per.agr. Gianluigi Vecchi

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI RAVENNA

SEZIONE FALLIMENTARE

[REDACTED]

[REDACTED]

R.G.L.G.CCII: n.42/2023-sentenza n.66 del 4.11.2023, dep.6.11.2023

GIUDICE DELEGATO: [REDACTED]

CURATORE: [REDACTED]

C.T.: PER.AGR.GIANLUIGI VECCHI

ALLEGATO "A" LOTTO N.2

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE



Piena proprietà di immobile ad uso "Negozio" posto in Comune di Lugo (RA), Corso Garibaldi n.146.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

Comune di Lugo (Codice E730)-Provincia di Ravenna-Catasto dei Fabbricati- intestato a:

[REDACTED] con sede in Cotignola (RA) proprietà per 1/1

-Fg.110-particella 157-Sub.34-Cat.C/1- Classe 5-Consistenza mq.41-dati di superficie totale mq.39-
Rendita €.1.564,81-Corso Giuseppe Garibaldi n.146 Piano T

Il tutto insistente su di un lotto di terreno distinto al Catasto Terreni Fg.110-particella 157-Ente Urbano mq.501.

Da elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia Delle Entrate di Ravenna si evince: Fg.110-particella 157-sub.37 (=BCNC disimpegno ai sub.31-34 e 35)

CONSISTENZA E UBICAZIONE DELLIMMOBILE

Intera Proprietà di una porzione di fabbricato posto al P.T., a destinazione negozio e servizi, il tutto ubicato in Comune di Lugo (RA) Corso Garibaldi n.146.

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

- Negozio p.t. => mq.30,60

- Retro+w.c. p.t. => mq.32,20

Si precisa che ai fini del calcolo della superficie commerciale convenzionale, la superficie dei locali al P.T. (=retro+w.c.) sarà computata per 1/3 (sia in ordine alla destinazione e allo stato di degrado generale a seguito degli episodi alluvionali del maggio 2023) con le seguenti risultanze:

-negozio P.T. mq. 30,60

-retro+w.c.=P.T.mq.32,20x1/3= mq. 10,70

Per una superficie convenzionale complessiva pari a mq.41,30, oltre alle parti comuni per legge e

per destinazione.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di relazione confina rispettivamente con la pubblica via Corso G.Garibaldi, B.C.N.C. su più lati, ragioni [REDACTED], salvo altri se ve ne sono.

PROPRIETA'

[REDACTED] con sede in Cotignola (RA) proprietà per 1/1

DESCRIZIONE DEL BENE

Intera Proprietà di una porzione di fabbricato posto al P.T., a destinazione negozio e servizi, il tutto ubicato in Comune di Lugo (RA) Corso Garibaldi n.146.

Il complesso immobiliare, di cui il bene trattato è parte, è di vecchia costruzione, indicato nelle mappe catastali del 1920, recante caratteristiche tipologiche e di finitura riconducibili a edifici condominiali, in aderenza, con prevalente destinazione residenziale, situati in centro storico.

Le condizioni generali del bene trattato risultano molto modeste anche in virtù dei danni subiti in occasione dell'alluvione del maggio 2023, acuiti da una condizione di degrado ed inutilizzo del bene.

Il bene immobile a destinazione Negozio con sviluppo al piano terra, risulta accessibile dalla pubblica via tramite porta vetrina in alluminio anodizzato nero e vetro camera. Internamente il locale principale risulta pressochè privo di finiture, con paramenti murari in parte privi di intonaci, pavimenti in ceramica di scelta commerciale.

In condizioni pessimo risultano altresì il locale retro ed il w.c. (=p.t.), allo stato grezzo, privi di finiture in avanzato stato di obsolescenza e degrado.

Gli impianti tecnologici risultano comunque obsoleti e 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 catastali, puramente a titolo indicativo è risultata di circa:

- Negozio p.t. => mq.30,60

- Retro+w.c. p.t. => mq.32,20

Si precisa che ai fini del calcolo della superficie commerciale convenzionale, la superficie dei locali al P.T. (=retro+w.c.) sarà computata per 1/3 (sia in ordine alla destinazione e allo stato di degrado generale a seguito degli episodi alluvionali del maggio 2023) con le seguenti risultanze:

-negozio P.T. mq. 30,60

-retro+w.c.=P.T.mq.32,20x1/3= mq. 10,70

Per una superficie convenzionale complessiva pari a mq.41,30, oltre alle parti comuni per legge e per destinazione.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Eseguito accesso agli atti presso l'archivio dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna-Comune di Lugo relazione al bene immobile trattato, sono emersi i seguenti Titoli Abilitativi:

- Concessione edilizia n.220 dell'8.2.1985 "per tamponamento di fabbricato ad uso servizio igienico".
- Agibilità prot.Gen.3009 Pratica n.9/85 del 27.5.1985 "della costruzione ad uso servizio igienico". (si precisa che è stato effettuato verbale di sopralluogo il 22.3.1985 con esito di regolarità dei lavori eseguiti)
- P.E. nr.555 del 14.07.1994 ristrutturazione di fabbricati residenziale per piccole modifiche interne e spostamento di finestre sul cortile interno per creazione di corte esclusiva
- P.E. nr.1092 dell'11.11.1994 autorizzazione di variante per opere in corso alla P.E.n.555/1994
- P.E.nr.67/96 Prot.1606 del 17.1.1996 per restauro conservativo e manutenzione ordinaria e

straordinaria

- P.E. nr.946 del 16.10.1999 autorizzazione tinteggiatura esterna in via Garibaldi n.146

Dalla disamina fra quanto autorizzato e quanto rilevato in loco, tenuto conto che gli allegati grafici uniti ai titoli edilizi rilasciati appaiono di scarsa fedeltà rappresentativa anche in ordine al dimensionamento delle bucatore di facciata, si riscontra una sostanziale congruenza fatto salvo per le seguenti difformità e anomalie di seguito riportate:

- realizzazione di una nicchia nel locale negozio sul muro di confine dell'ingresso comune;
- Avvenuta apertura di finestra nel locale retro;
- Errata rappresentazione dello spessore delle murature perimetrali delimitanti il retro negozio;
- mancata realizzazione dei gradini di accesso al w.c.;
- avvenuta realizzazione di finestra nel w.c.

Ferma restando ogni verifica, approfondimento e valutazione a cura del futuro aggiudicatario con proprio tecnico incaricato ed in accordo con gli Enti di Competenza preposti (=uffici comunali, servizio sismico, Ausl), anche in ordine alla possibile riconducibilità delle difformità sopra indicate alle tolleranze costruttive di cui alla Legge Regionale 23/2004 art.19 bis essendo presente, come sopra indicato, agibilità rilasciata dal comune. **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, procedere al ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto legittimato dai precedenti Titoli Edilizi.

Lo scrivente ritiene, ferma restando la necessità di procedere con la remissione in pristino per le difformità non sanabili, che le difformità riscontrate possano essere regolarizzate mediante la presentazione di idonea pratica edilizia in Sanatoria presso gli Enti preposti.

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, sismica, (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), deve intendersi cura ed onere

dell'aggiudicatario, verificare ulteriormente presso gli Enti preposti se il bene possiede ad oggi le caratteristiche per essere utilizzato nello stato in cui si trova, ovvero se sussistano le condizioni di conformità a quanto disposto dalla normative vigenti anche in ambito sismico e urbanistico, circostanza non desumibile dalla verifica documentale.

Per tale circostanza, l'Esperto non si assume nessuna responsabilità a riguardo del buon esito delle pratiche di sanatoria o regolarizzazione dell'immobile, non potendosi escludere al momento della presentazione delle Richieste presso gli Enti di competenza, 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, costi e limitazioni, 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.

In ultimo, si specifica che la planimetria catastale del bene trattato, ad eccezione della nicchia, risulta correttamente rappresentata.

PROVENIENZA

(=come da relazione della ██████████ del 24.5.2024)

-Al 1.1.2003 il Fg.110 di Lugo Mapp.157/34 C.so Giuseppe Garibaldi n.146 p.t. cl.5 mq.41 Rend.€.1.564,81 risultava in ditta a ██████████ nato a Capizzi (ME) il 11.04.1954 unico proprietario in regime di separazione dei beni in virtù di donazione a rogito ██████████ di Bagnacavallo in data 29.01.1990 rep.48661/13585 registrato a Lugo in data 13.02.1990 al n.140 vol.1 e trascritto in data 08.02.1990 R.P. n.1362 dell'immobile già censito con il Mapp.157/1 da ██████████ nata a Lugo (RA) il 1.7.1956. Con permuta stipulata con scrittura privata autenticata da ██████████ di Lugo in data 13.06.1994 rep.18167 registrato ivi in data

27.06.1994 al n.365 serie 2V e trascritta in data 05.07.1994 R.P. n.5670 [REDACTED]
accettava ed acquistava tutti i diritti millesimali spettanti alla [REDACTED]. sede Lugo
[REDACTED] sede Lugo sulla porzione di corte con w.c. di circa mq.1 censita al Fg.110
Mapp.157/24; contestualmente [REDACTED] cedeva e traferiva alle suddette società
tutti i diritti millesimali spettanti sull'ingresso e sulle corti interne censite al fg.110 Mapp.157/21-
157/23-157/16, nonché sui vani scale censiti al Fg.110 Mapp.157/19-157/22. In conseguenza della
presente permuta delle comproprietà descritte, rimane in comune solo in disimpegno e vano scala
censito al Fg.110 Mapp.157/20

-Nel 2006 il Fg.110 Mapp.157/34 passa alla [REDACTED] sede in Cotignola unica
proprietaria in virtù di compravendita con scrittura privata autenticata da [REDACTED] di
Lugo in data 22.06.2006 rep.340663/26225 registrata a Lugo in data 26.06.2006 al n.2540 serie 1T
e trascritto in data 28.06.2006 R.P.n.10123. Al catasto terreni l'intero edificio di cui fa parte la
porzione compravenduta sorge su area censita al Fg.110 mapp.157 E.U. di mq.501 (superficie
derivante dalla fusione del Mapp.157 con il Mapp.156 giusta variazione pratica n.RA0085568)

STIMA DEL BENE

Il valore del bene stimato a corpo e non a misura, per l'intera proprietà, si quantifica in complessivi
€.22.000,00 (=€.ventiduemila/00)

Tanto dovevasi ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Con Osservanza

Lugo 16.10.2024

IL CONSULENTE TECNICO

Per.agr. Gianluigi Vecchi