

**TRIBUNALE DI ROMA**

*Sezione Fallimentare*

\*\*\*\*\*

**Fallimento n. 523/2022**

**GRUPPO FERRARI S.R.L.**

Giudice Delegato: Dott. Marco Genna

Curatore: Dott. Marco Coculo

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI**

## RELAZIONE DI STIMA

### INCARICO

Il sottoscritto Geom. Valerio De Maria, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri di Modena al n. 2402 e all'Albo dei Consulenti Tecnici e Periti presso il Tribunale di Modena, con studio a Modena (MO) in Via Emilia Est n. 911, veniva incaricato di identificare, descrivere e valutare gli immobili acquistati alla massa attiva del fallimento in epigrafe, costituiti da fabbricato terra – cielo ad uso abitativo, fabbricato attiguo ad uso servizi ed annessa area cortiliva pertinenziale, il tutto posto nel Comune di Faenza (RA), località Le Tombe, Via Fossolo n. 10, di seguito meglio descritti.

\*\*\*\*\*

### SOPRALLUOGHI

Dopo aver effettuato i sopralluoghi del caso, eseguito indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Faenza e visure presso l'Agenzia del Territorio, il sottoscritto perito si è posto nelle condizioni di estendere la seguente relazione di stima.

\*\*\*\*\*

### DESCRIZIONE CATASTALE:

Le porzioni immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza come segue:

Foglio 35

Map.	Sub.	Indirizzo	Piano	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita
62	1	Via Fossolo n. 30 *	T-1	A/3	1	7,5 vani	€ 581,01
62	2	Via Fossolo n. 30 *	T	C/6	2	32 mq.	€ 130,56
127	-	Via Fossolo n. 10	T	C/2	5	62 mq.	€ 134,49

\* Toponomastica da aggiornare.

Intestazione:

1. GRUPPO FERRARI S.R.L. con sede in Roma (RM); CF 02502530393;  
proprietà per 1/1.

\*\*\*\*\*

PROVENIENZA:

La consistenza in esame è pervenuta alla società “GRUPPO FERRARI S.R.L.” con atto di conferimento a ministero Notaio Giuseppe Romeo di Ravenna in data 18/07/2014, Repertorio n. 20185/14221, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 30/07/2014 al n. 8003 di Registro Particolare.

Successivo atto per trasferimento sede sociale a ministero Notaio Giuseppe Romeo di Ravenna in data 10/07/2015, Repertorio n. 21433/15178, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 31/07/2015 al n. 8159 di Registro Particolare.

Infine atto per trasferimento sede sociale a ministero Notaio Giuseppe Romeo di Ravenna in data 13/11/2020, Repertorio n. 27661/20244, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 03/12/2020 al n. 13817 di Registro Particolare.

I patti, diritti e obblighi afferenti agli immobili sono quelli citati e/o richiamati negli atti di provenienza, in particolare col vincolo di cui all’art. 1 lettera c) della legge 8 agosto 1985 n. 431 (relativo al fabbricato di cui al mappale 62) e con la servitù di passaggio per pedoni e attrezzi agricoli gravante la carraia esistente sull’area cortilizia di pertinenza del fabbricato censito con il mappale 127 ed a favore del fondo attualmente censito con il mappale 164 (già mappali 54, 55, 56, 59 e 60), così come

costituita con atto a rogito del Notaio Antonfrancesco Vicini di Faenza in data 08/07/1992 Repertorio n. 17531/9801.

\*\*\*\*\*

CONFINI:

La consistenza immobiliare nel suo complesso confina con Via Fossolo, ragioni di cui ai mappali 58, 132, 164 e 165 del foglio 35 di Faenza (RA), salvo se altri e più precisi confini.

\*\*\*\*\*

DISPONIBILITÀ DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:

All'atto del sopralluogo effettuato in data 06/04/2023 gli immobili erano liberi da persone, ma contenenti arredi e suppellettili vari.

\*\*\*\*\*

SPESE CONDOMINIALI:

Non risulta costituito il Condominio.

\*\*\*\*\*

REGOLARITÀ EDILIZIA:

Per questo capitolo, al fine di rispondere al quesito posto, è stata svolta presso gli Uffici Tecnici del Comune di appartenenza una ricerca indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità eventualmente riscontrate, riferendo pertanto solamente gli elementi indiziali.

Le opere relative alla costruzione dei fabbricati in oggetto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967.

In seguito è stata rilasciata dal Comune di Faenza in data 27/02/1989 concessione in sanatoria n. 1520 del 28/03/1988 Prot. n. 3130/299 riguardante la ristrutturazione ed il cambio della destinazione d'uso di una parte del fabbricato

abitativo; abitabilità /usabilità n. 1520 rilasciata in data 23/03/1990.

Inoltre per la costruzione di recinzione è stata rilasciata dal Comune di Faenza autorizzazione n. 322 in data 18/05/1989, Prot. Ed. n. 658, nonché successiva autorizzazione n. 535 per modifiche alla recinzione rilasciata dal suddetto Comune in data 17/10/1992.

Infine, per modifiche interne ed esterne a fabbricato ad uso servizi e costruzione di piscina fuori terra, è stata presentata in data 09/01/2014 Segnalazione Certificata di Inizio Attività con Prot. Gen. n. 772; non rinvenuta la comunicazione di fine lavori.

Il consulente ha verificato la corrispondenza tra le opere realizzate e i suddetti titoli abilitativi, riscontrando nell'abitazione la chiusura del portico a piano terra mediante vetrate fisse o apribili, l'utilizzo a cucina con relativi impianti tecnologici del locale cantina a piano terreno, nonché la formazione di nicchia per canna fumaria in camera da letto a piano primo; nell'edificio di servizio invece si è rilevata l'eliminazione della scala di collegamento fra piano terra e primo, nonché la diversa formazione di altra scala a servizio del soppalco ad uso deposito.

Di quanto sopra esposto lo scrivente ne ha tenuto in debito conto nell'esprimere il giudizio di stima, quantificando forfettariamente in € 6.000,00 (seimila/00) i costi per la rimessa in pristino delle opere abusive, nonché per l'aggiornamento degli elaborati grafici catastali e la definizione dell'iter urbanistico – edilizio.

\*\*\*\*\*

#### DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZA:

La consistenza immobiliare oggetto di stima è posta in zona rurale nella frazione di "Le Tombe" facente parte del Comune di Faenza, nei pressi del fiume Lamone, distante da servizi ed attività commerciali primarie.

La casa di civile abitazione elevata due piani fuori terra è composta da corridoio

d'ingresso con vano scala, camera, cucina – pranzo, cantina, servizio igienico e portico al piano terreno, da corridoio, balcone coperto, bagno, disimpegno e tre camere da letto al piano primo.

L'edificio residenziale, in scarso stato di conservazione e manutenzione, con tracce di umidità di risalita capillare, ha una struttura portante mista in laterizio e legno; paramenti esterni intonacati e tinteggiati; coperture a falde inclinate con struttura lignea e manto in coppi; lattonerie in lamiera di rame o similare.

L'abitazione ha finiture di tipo comune, con pavimentazioni in ceramica o in similcotto nella zona giorno e nei servizi, in listelli di legno nella zona notte; rivestimenti dei bagni e dell'attuale zona cucina in piastrelle tradizionali o a mosaico; finestre in legno o in alluminio verniciato con vetrocamera; oscuri in alluminio verniciato; inferriate metalliche a piano terra ove presenti; porte interne in legno con specchiature cieche od a vetro; pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati; apparecchi igienico sanitari in vetrochina o similare con miscelatori monocomando.

Gli impianti tecnologici dell'abitazione sono generalmente del tipo sottotraccia (non rinvenute le certificazioni di conformità); riscaldamento autonomo con radiatori tradizionali alimentati da caldaia murale, combinata per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il corpo di fabbrica attiguo ad uso servizi ha subito un recente intervento di restauro, con finiture gradevoli, attualmente composto da ripostiglio e tre locali deposito a piano terra con accesso diretto dal giardino, altro locale deposito e soppalco a piano primo collegato internamente da scala a giorno.

La struttura di elevazione del suddetto fabbricato è in mattoni di laterizio; paramenti esterni intonacati e tinteggiati, con lesene ed elementi architettonici in legno a vista; solai di piano e di copertura in legno e tavelle; manto in coppi e lattonerie in

lamiera di rame; pavimentazioni in ceramica o in tavelle di cotto; finestre in alluminio verniciato con vetrocamera; pareti intonacate al civile e tinteggiate o in mattoni a vista; impianto elettrico del tipo sottotraccia o con canale esterne (non rinvenute le certificazioni di conformità); predisposizione impianto di climatizzazione del tipo split system.

Il cortile che ricomprende l'area scoperta delle particelle 62 e 127 è completamente recintato con rete metallica, con accesso pedonale da Via Fossolo ed accesso carraio principale sul fianco est; lo spazio esterno è sistemato a giardino con camminamenti in pietra naturale e piantumazione di siepi ed alberi ornamentali; piscina completamente fuori terra rivestita in legno.

Di seguito si elencano le superfici commerciali, misurate in scala planimetrica secondo gli usi (1/2 di portici e balconi coperti), comprensive delle pareti divisorie, dei muri interni e perimetrali per intero e delle murature a confine per metà.

Avremo pertanto:

- Fabbricato ad uso abitativo a piano terra e primo: circa 208 mq.
- Fabbricato ad uso servizi a piano terra e primo: circa 193 mq.
- Area cortiliva sistemata a recintata: circa 1.202 mq.

\*\*\*\*\*

#### STIMA:

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare da stimare, tenuto conto della destinazione e consistenza, appare opportuno usare il metodo sintetico – comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato attraverso confronto con prezzi normali di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (borsini immobiliari, banca dati OMI dell'Agenzia del Territorio), relativi a beni in condizioni simili o equiparabili.





**Prezzo base d'asta arrotondato in**

**€ 289.000,00**

**(Euro duecentottantanovemila/00)**

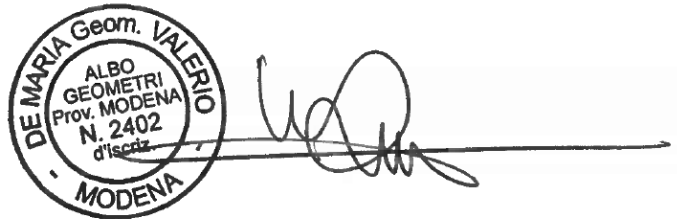
\*\*\*\*\*

Tutto quanto sopra esposto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 20 aprile 2023.

Il Tecnico

Geom. Valerio De Maria



A circular professional stamp for Geom. Valerio De Maria. The stamp contains the text: "DE MARIA Geom. VALERIO", "ALBO GEOMETRI", "Prov. MODENA", "N. 2402", "disc. 2402", and "MODENA". To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink, which appears to be "Valerio De Maria".

Allegati:

- Documentazione catastale;
- Titoli edilizi;
- Servizio fotografico.