

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**  
**UFFICIO FALLIMENTARE**

**PROCEDIMENTO FALLIMENTARE**  
**N. 49/2016 R.G.**

.....  
**Curatore: Dott.ssa Monica Catani**

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA IMMOBILIARE**

**TECNICO INCARICATO:**

**ING. GUIDO VIOLANI**

**Via Bergantini n. 6 – 48018 Faenza (RA)**

**Tel. 0546/680844 – Fax. 0546/699446**

**guido.violani@violaniassociati.it**

**PROCEDIMENTO FALLIMENTARE**

**N. 49/2016 R.G.**

**OPPORTUNITA' DI VENDITA IN LOTTI**

E' possibile e si ritiene opportuna, la vendita in n. 5 lotti così come illustrati di seguito.

Indice

LOTTO 1 - Faenza, Corso Europa n. 23 - CANTINA	pag. 3
LOTTO 2 - Brisighella, Pieve Tho - PALAZZINA	pag. 13
LOTTO 3 - Faenza, Via Donesiglio n.41/1 – VILLETTA "A2"	pag. 24
LOTTO 4 - Faenza, Via Donesiglio n.41/7 – VILLETTA "C1"	pag. 41
LOTTO 5 - Faenza, Via Donesiglio n.41/5 – VILLETTA "C4"	pag. 57

**LOTTO 1 - Faenza, Corso Europa n. 23 - CANTINA****CONSISTENZA E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI****Descrizione sintetica e consistenza (mq sup. e vani):**

Piena proprietà di locale ad uso cantina ubicata al piano terra in corte pertinenziale interna di fabbricato a destinazione residenziale, ristrutturato, sito in Faenza, C.so Europa n.23 in zona centro storico "Borgo" a 600 mt c.a. dalla Piazza del Popolo. Superficie calpestabile mq 2,30 c.a, altezza interna min 2,50 e max 2,90. Superficie Lorda Mq 3,30. Attualmente è classificato come categoria catastale F/3 - in corso di costruzione - per pratica edilizia da completare e da accatastare.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE – PROPRIETA'**

I beni risultano così identificati alla data del 26/10/2016 al Catasto Fabbricati:

- **Foglio 151, Mapp. 192 Sub 33** – Faenza (RA) Corso Europa, 23 piano T - F/3

intestate a: ..... - Proprieta` per 1/1.

*Parti comuni:* Foglio 151, Mapp. 192 Sub 34, B.C.N.C. (INGRESSO, CORTE) AI SUB. 28, 29, 30, 31, 32, 33 Corso Europa n.23 Piano Terra.

L'unità Sub 33 deriva per variazione del 13/01/2011 protocollo n. RA0002580 in atti dal 13/01/2011 AMPLIAMENTO - FRAZIONAMENTO E FUSIONE dai seguenti immobili soppressi:

- foglio 151 particella 192 subalterno 8
- foglio 151 particella 192 subalterno 9
- foglio 151 particella 192 subalterno 10
- foglio 151 particella 192 subalterno 13
- foglio 151 particella 192 subalterno 16
- foglio 151 particella 192 subalterno 17

- foglio 151 particella 192 subalterno 18
- foglio 151 particella 192 subalterno 19
- foglio 151 particella 192 subalterno 24

L'area di sedime del fabbricato è identificata al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 151 Mapp. 192 come Ente urbano di Sup. 290 mq.

### **CONFINI**

Il Mapp. 192 confina a Nord con Corso Europa, a Est con Mapp 193 (altro fabbricato) a Sud con Mapp 186 (altro fabbricato) a Ovest con Mapp. 191 (altro fabbricato).

Il **sub 33** confina con Sub 34 corte comune, con Sub 26 ragioni ....., con Sub 31 ragioni ..... e con muro perimetrale a confine con Mapp. 193.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Alla data del 15/11/2016 all'atto del sopralluogo peritale si è riscontrato che l'unità risultava libera.

### **PARTI IN COMUNE, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**

#### ***Parti in comune, servitù e vincoli***

Per i patti e gli obblighi e le servitù ci si riferisce a quanto citato nell'atto di acquisto a rogito Dott. Notaio Gentilini Alberto in Russi in data 19/04/2007 che riporta: "*2) i beni in oggetto sono venduti ed accettati a corpo , con il trasferimento nella Parte acquirente del pieno dominio e pacifico possesso, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e comprensivamente a tutte le relative aderenze e pertinenze, azioni, ragioni, usi, comunioni e diritti inerenti, servitù attive e passive se e come esistenti, ed in particolare con la servitù perpetua di luci di cui all'atto autenticato nelle firme del notaio E. Errani di Faenza in data 21 settembre 2001 rep. n. 5398, registrato a Faenza e trascritto a Ravenna in data 13 ottobre 2001 all'art. 11361, in quanto inerente.*

*Si precisa inoltre che si vuole espressamente escluso il costituirsi di servitù per destinazione del padre di famiglia, ad eccezione della servitù di passaggio pedonale, al fine di accedere da e per la pubblica via, a carico della corte di pertinenza del fabbricato oggetto della presente vendita, distinta con il mappale 192 sub 9, ed a favore della confinante residua proprietà della Parte venditrice, distinta con i mappali 192 sub 21 (abitazione), 192 sub 23 (abitazione), 192 sub 22 (ripostiglio) et 192 sub 11 (B.C.N.C. - corte comune ai subb 21 et 23), ben nota ed accettata dalle Parti, costituita ai sensi dell'art. 1062 Cod. Civ." (Atto completo allegato alla perizia)*

### **Spese condominiali pregresse**

Da quanto dichiarato dall'Amministratore di condominio ..... nelle persone dei soci ..... e ....., per il fabbricato condominiale che comprende l'unità in oggetto:

- il regolamento e' tipo assembleare approvato durante l'ultima assemblea ordinaria del 05/12/16 (allegato);
- al momento non sono previsti interventi di manutenzione straordinaria;
- è attiva assicurazione condominiale che si allega in copia unitamente all' ultima quietanza;
- la spesa annua per la gestione ordinaria per le unità in oggetto si attesta nel riparto preventivo a € 5,08;
- per le ultime 2 gestioni (bilancio consuntivo gestione ordinaria 01/10/2015 – 30/09/2016 e bilancio preventivo gestione ordinaria 01/10/2016 – 30/09/2017) per l'unità in oggetto risulta un totale di spesa ordinaria dovuto e non saldato di € 20,82 con 2<sup>a</sup> rata in scadenza al 30/04/2017 (allegati).

**PROVENIENZA DEI BENI**

Con atto di compravendita Notaio Dott. Gentilini Alberto in Russi 19/04/2007 Rep. 16882 in atti dal 17/05/2007 - Atto n.7294.1/2007 la società ....., con sede in Faenza (RA), acquistava la piena proprietà dei beni in oggetto dalla ....., a questa erano pervenuti per successione testamentaria.

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

(Aggiornati al 15/05/2017)

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio, si riportano le seguenti iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie:

*Iscrizioni al nome*

- **art. 1421/21.03.2008** volontaria (mutuo fondiario) a favore .....a carico .....sede Faenza Iscriz. € 1.650.000,00 Sorte € 1.100.000,00 durata anni 22

Grava in Faenza fraz. Pieve Cesato V. Donesiglio,41 casa di vecchia costruzione con annessa area pertinenziale esclusiva e sovrastanti fabbr.ti accessori ad uso pro-servizio NCEU F.50 M.25/2-3-4 e NCT M.25 E.U. mq.2790; altresì terreno NCT M.107 are 25.59

In calce risultano registrati diversi annotamenti di erogazione parziale, restrizione, ecc..., gli ultimi dei quali sono i seguenti:

- annotam. art.1438/12.06.2012 Riduzione di somma:

Sorte ridotta ad € 412.260,50 ed Iscrizione ridotta ad € 618.390,75

- annotam. art.1439/12.06.2012 Frazionamento in quota:

quota n.1) di € 120.260,50 garantita da ipoteca di € 180.390,75 sul F.50 M.112/2-11-12;

quota n.2) di € 137.000,00 garantita da ipoteca di € 205.500,00 sul F.50 M.112/3-13-14;

quota n.3) di € 105.000,00 garantita da ipoteca di € 157.500,00 sul F.50 M.112/6-19-20;

quota n.4) di € 50.000,00 garantita da ipoteca di € 75.000,00 sul F.50 M.112/8.

art.5375/26.11.2008 volontaria (mutuo fondiario) 1° grado a favore ..... a carico

..... sede Faenza

Iscriz. € 990.000,00 Sorte € 550.000,00 durata anni 22 (compreso preammortamento)

L'ammortamento avrà inizio dal 21.11.2010 e terminerà il 20.11.2030

L'Istituto ha già versato in sede di stipula la somma di € 220.000,00 alla parte mutuataria.

Grava in Brisighella Fraz. Strada V. Pieve del Thò NCEU F.57 M.92/1-2-3-4-5-6-7-8 e NCT M.92 E.U. are 2.94-

- **art. 4356/05.12.2011** volontaria (mutuo fondiario) a favore ..... a carico  
..... sede Faenza

Iscriz. € 300.000,00 Sorte € 150.000,00 durata anni 18 mesi 3

Grava in Faenza V. Donesiglio, 41 NCEU F.50 M.112/2-3-6-8-19-20-11-12-13-14.

- annotam. art.1397/07.06.2012 Restrizione: si restringe da NCEU F.50 M.112/2-3-6-19-20-M.50/11-12-13-14. L'ipoteca grava ora solo sul M.112/8.

- **art. 1382/06.06.2012** giudiziale (D.I. n.818/2012 Trib. Ra) a favore ..... a carico  
..... sede Faenza

Iscriz. € 50.000,00 Sorte € 32.779,42

Grava della società .....

immobile in Faenza C.so Europa NCEU F.151 M.192/33-30;

immobile in Faenza V. Donesiglio NCEU F.50 M.112/11-12-13-14-19-20-30-8-6-2-3;

immobile in Brisighella V. della Pieve del Thò NCEU F.57 M.92/3-1-2-4-5-6-7-8.

- annotam. art.1318/31.05.2013 Restrizione: si restringe da NCEU Faenza F.50 M.112/6-19 - M.112/20-30 (valore degli immobili liberati € 15.000,00)

- annotam. art.1905/07.08.2013 Restrizione: si restringe da NCEU Faenza F.151 M.192/30 (valore dell'immobile liberato € 65.000,00)

- annotam. art.692/10.03.2017 Restrizione: si restringe da NCEU Faenza F.50 M.27/15

(immobile di .....)

- **art. 111/22.01.2015** giudiziale (D.I. n.1858/2014 Trib. Ra)

a favore ..... a carico ..... sede Faenza

Iscriz. € 220.000,00 Sorte € 170.567,81

Grava:

- intera proprietà di immobili in Brisighella V. Pieve del Thò NCEU F.57 M.92/1-2-3-4-5-6-7-8;

in Faenza V. Donesiglio,41 NCEU F.50 M.112/2-3-8-11-12-13-14 e C.so Europa,23 NCEU F.151 M.192/33.

- quota 5/8 di immobile in Faenza V. Donesiglio,41 NCEU F.50 M.112/23-24-25-26-27-28-29-30.

Trascrizioni pregiudizievoli

- **art. 8001/30.07.2015** pignoramento immobiliare (Uff. Giud. Trib. Ra n.2025/22.06.15) a favore ..... a ..... sede Faenza

Grava intera proprietà su immobili in Brisighella NCEU F.57 M.92/1-2-3-4-5-6-7-8 e M.92 E.U. (Avv. .... di Ravenna)

- **art. 11012/17.10.2016** sentenza dichiarativa di fallimento, atto giudiziario Trib. Ra del 23.09.2016 rep.155 a favore Massa dei Creditori del Fallimento ..... sede Faenza a carico ..... sede Faenza

Grava:

-NCEU Brisighella F.57 M.92/1-2-3-4-5-6-7-8;

-NCEU Faenza F.50 M.112/2-3-8-11-12-13-14 e F.151 M.192/33;

-quota 5/8 su NCEU Faenza F.50 M.112/23-24-25-26-27-28-29-30.

Trascrizioni non pregiudizievoli

- art.10311/01.08.2008 atto unilaterale d'obbligo Scritt. priv. autenticata dal Dr. A. Gentilini di Russi del 24.07.2008 rep.18161/5868 a favore Comune di Faenza a carico .....  
sede Faenza

Beni: in Faenza V. Donesiglio – Granarolo NCT F.50 M.25 E.U. are 27.90 e M.107 E.U. are 25.59 e NCEU F.50 M.25/2-25/3-25/4.

A seguito presentazione domanda di permesso di costruire in data 31.03.2008 prot.n.307 per “recupero di fabbricati per funzioni residenziali con interventi di restauro e risanamento conservativo ed ampliamento”, la società ha assunto, nei confronti del Comune di Faenza, alcuni impegni meglio descritti nella nota che si allega.

Si precisa che non sono state visionate le trascrizioni a carico regolari (vendite).

**REGIME FISCALE**

La vendita sarà soggetta ad IVA con l'aggiunta delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa di Euro 200 ciascuna.

**INDAGINE AMMINISTRATIVA E VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA*****Titoli edilizi e planimetrie catastali***

Dall'esame dell'atto notarile di provenienza allegato e dalla documentazione visionata dal CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Faenza dell'Unione della Romagna Faentina, risulta che il fabbricato di cui l'unità è parte è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967. Sono state eseguite in seguito opere per le quali è stata rilasciata dal comune di Faenza Concessione in sanatoria in data 04/07/1994 n. 4496, prot. n. 3130/1757 e successivamente risultano lavori di restauro e risanamento conservativo eseguiti con DIA n.840/2009 del 09/09/2009 con Pratica Sismica n.342 del 12/11/2009 terminata con fine lavori strutturale in data 28/11/2013 con Prot. 2002 del 16/01/2014.

Tali atti sono stati visionati dal sottoscritto presso il l'Ufficio Tecnico del Comune di Faenza e comparati positivamente con lo stato di fatto della cantina rispetto agli elaborati progettuali delle autorizzazioni.

In riferimento al Certificato di Conformità edilizia e agibilità è necessario terminare l'iter amministrativo, procedere con l'accatastamento prima della relativa richiesta.

### ***Difformità edilizie***

Si rileva la corrispondenza dello stato di fatto della cantina alla planimetria di progetto presente nella DIA n. 840 e all'elaborato planimetrico catastale.

La spesa per competenze tecniche relative alla redazione e presentazione della documentazione richiesta si stima in Euro 450,00 circa; a tali importi va aggiunto il contributo previdenziale e l'IVA (18,00 Euro e 99,00 Euro circa) e diritti di istruttoria comunale pari a circa 100,00 Euro. Non è superfluo sottolineare che quanto riportato si basa su quanto riferisce ad oggi il SUE del Comune di Faenza e che non si esclude al momento della presentazione della documentazione un diverso inquadramento delle procedura e quindi dei costi. Totale costi complessivamente stimati per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica: 668,00 Euro.

### ***Identificazione edilizia ed urbanistica***

Il lotto di sedime del fabbricato che comprendente le unità oggetto di stima, è inserito urbanisticamente nel RUE del Comune di Faenza nella Disciplina dei tessuti storici Art. 5 - Centro Storico, Art. 5.11 - Obiettivi di qualità - Spazi aperti - Risanamento conservativo.

### **IDONEITÀ ALL'USO**

L'unità immobiliare appare in buono stato di manutenzione.

La funzionalità e l'efficienza dell'impianto elettrico andrà verificato da parte del soggetto acquirente che provvederà alla Certificazione di Conformità dell'impianto elettrico da produrre in Comune al momento della chiusura dell'iter amministrativo.

**DESCRIZIONE DEI BENI****CARATTERISTICHE ESTRINSECHE E INTRINSECHE**

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra con accesso dal cortile interno in complesso condominiale a destinazione residenziale di recente restauro e risanamento conservativo sito in Faenza, inizio di Corso Europa, lato Ponte delle Grazie, zona centro storico. Il fabbricato di cui è parte ha struttura in muratura portante, pareti esterne intonacate e tinteggiate, gronde e pluviali in lamiera di rame, tetto tradizionale con manto di copertura in coppi, travi e travicelli in legno. Infissi esterni in legno verniciati, corte interna con pavimentazione in piastrelle in cotto. Illuminazione della corte con plafoniere a muro. La struttura dove sono ubicate le cantine è costituita da un corpo ad un unico piano fuori terra, con copertura costituita da unica falda inclinata. Muratura di tamponamento esternamente intonacata e tinteggiata. Chiusura dei vani cantina con porte a battente ad un'anta in lamiera verniciata con serratura. Internamente le pareti sono rifinite a intonaco. Nel complesso risultano buone le caratteristiche del fabbricato condominiale, della corte interna sulla quale si affaccia la cantina. Superficie calpestabile mq 2,30.

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

<b>LOTTO 1</b>				
Descrizione		Superficie Lorda Mq	% di ragguglio	Superficie SLV raggugliata Mq
<b>Sub 33</b>	<b>Cantina al PT</b>	3,3	50%	1,65
<b>Totale SLV</b>				<b>1,65</b>

**STIMA DEI BENI**

Il procedimento di stima fa riferimento anche alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2016 dell'Agenzia del Territorio (OMI) per il Comune di Faenza nella zona

Centrale/CENTRO STORICO – Codice di zona B2 – Microzona catastale 0 – riportanti valori per Abitazioni civili in stato conservativo **Normale**, valori compresi tra 1.300 e 1.750 Euro/mq.

Il C.T.U., nella determinazione dei valori intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate nella descrizione dell'immobile e quindi ha stimato 1.350,00 Euro/mq di Superficie Lorda Vendibile ragguagliata il valore unitario per la cantina.

Il più probabile valore di mercato viene così determinato come segue:

<b>LOTTO N. 1</b>	
<b>- Sub 33 - cantina:</b>	
S. L. V. ragguagliata	
mq. 1,65 x €/mq. 1.350,00 =	€ 2.227,50
<b>Valore di mercato</b>	<b>€ 2.227,50</b>
A detrarre costi tecnici per il completamento	- € 668,00
<b>Valore attuale del lotto</b>	<b>€ 1.559,50</b>
riduzione del 20% per pronto realizzo € 1.559,50x 0,80	€ 1.247,60
<b>LOTTO 1 – valore arrotondato proposto a base d'asta</b>	<b>€ 1.250,00</b>
	(Euro milleduecentocinquanta/00)