

TRIBUNALE DI RAVENNA

FALLIMENTO Soc. "3 EMME" di MONTI MARIO & C. SAS

N. 23 / 2017 R.G.

PERIZIA DI STIMA

DEI BENI IMMOBILI in COMUNE di BRISIGHELLA (RA)

Giudice Delegato Dott. Alessandro Farolfi

Curatore Fallimentare: Rag. Loretta Zannoni

C.T.U. Geom. Manuel Santandrea

Premessa

Per incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice Dott. Alessandro Farolfi, con nomina del 27.09.2017, lo scrivente Geom. Manuel Santandrea con Studio in Faenza Via Bondiolo n. 1 ed iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ravenna al n. 1393, formula la presente relazione tecnica di stima relativa ai beni immobili posti nel Comune di Brisighella (RA) ed oggetto della procedura fallimentare in epigrafe indicata.

Al fine di adempiere compiutamente all'incarico si è proceduto con le ricerche della documentazione urbanistica presso l'archivio tecnico del Comune di Brisighella (RA) nonchè al ritiro di copia delle pratiche rinvenute, ivi compreso il certificato di destinazione urbanistica per il terreno; stesso dicasi per la documentazione catastale richiesta all'Agenzia del Territorio di Ravenna.

L'ispezione ai beni oggetto di stima si è effettuata il giorno

19.10.2017 unitamente al curatore fallimentare nominato Rag. Loretta Zannoni; nell'occasione si è verificata la corrispondenza fra la documentazione nel frattempo reperita, sia urbanistica che catastale e lo stato dei luoghi, oltre a trarre le necessarie riprese fotografiche e rilevazioni metriche.

La determinazione delle superfici, alla base delle valutazioni economiche per l'individuazione dei più probabili valori di mercato di ciascun cespite, come meglio si dirà in appresso, è stata calcolata graficamente sulle tavole unite alle pratiche urbanistiche reperite e/o sulle planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia del Territorio di Ravenna, previa verifica della corrispondenza con lo stato dei luoghi effettuato direttamente sul posto con l'ausilio di strumentazione laser, come sopra riferito.

Tutto ciò premesso si può redigere e rassegnare la seguente

RELAZIONE TECNICA

Il presente elaborato si sviluppa nei seguenti capitoli:

- 1) Identificazione catastale e accatastamento;**
- 2) inquadramento e conformità urbanistica;**
- 3) possesso e stato occupazionale;**
- 4) confini;**
- 5) provenienza, formalità pregiudizievoli e vincoli in genere;**
- 6) descrizione;**
- 7) determinazione del più probabile valore di mercato.**

Per comodità di lettura e trattazione i vari beni costituente il compendio oggetto della presente procedura fallimentare

sono stati raggruppati nei seguenti LOTTI:

COMUNE DI BRISIGHELLA:

LOTTO 1 - Via Lanzoni n. 15/b

Eg. 60 Mapp. 244 S. 2 - Via Lanzoni n. 15/b (autorimessa);

Eg. 60 Mapp. 244 S. 14 - Via Lanzoni n. 15/b (abitazione);

Eg. 60 Mapp. 244 S. 26 - Via Lanzoni s.n.c. (posto auto scoperto).

LOTTO 2 - Via Bacello

Eg. 59 Mapp. 908 - vigneto (terreno edificabile).

LOTTO 3 - Via Maglioni n. 25

Eg. 59 Mapp. 365 S. 7 - Via Maglioni n. 25 (b.c.n.c. passaggio pubblico - marciapiede);

Eg. 59 Mapp. 365 S. 8 - Via Maglioni n. 25 (b.c.n.c. corte);

Eg. 59 Mapp. 365 S. 9 - Via Maglioni n. 25 (abitazione);

Eg. 59 Mapp. 365 S. 12 - Via Maglioni n. 25 (deposito);

Eg. 59 Mapp. 447 - seminativo (terreno - passaggio in comune).

LOTTO 4 - Via Maglioni n. 25/27

Eg. 59 Mapp. 365 S. 7 - Via Maglioni n. 25 (b.c.n.c. passaggio pubblico - marciapiede);

Eg. 59 Mapp. 365 S. 8 - Via Maglioni n. 25 (b.c.n.c. corte);

Eg. 59 Mapp. 365 S. 11 - Via Maglioni n. 27 (negozio);

Eg. 59 Mapp. 447 - seminativo (terreno - passaggio in comune).


Il presente fascicolo tratta il

LOTTO n. 1
BRISIGHELLA (RA) - Via LANZONI n. 15/B

1) Identificazione catastale e accatastamento

I beni in esame risultano attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Brisighella come segue:

- **Fg. 60 Mapp. 244 S. 2** - p.S1 - Cat. C/6 - cl. 2 - mq. 53 - sup. cat. tot. mq. 53 - R.C. € 218,98;
- **Fg. 60 Mapp. 244 S. 14** - p.S1-T-1° - Cat. A/2 - cl. 2 - 7 vani - sup. cat. tot. mq. 113 - tot. escluso aree scoperte mq. 101- R.C. € 903,80;
- **Fg. 60 Mapp. 244 S. 26** - p.T. - Cat. C/6 - cl. 1 - mq. 12 - sup. cat. tot. mq. 12 - R.C. € 42,14.

Dal certificato catastale unito in **doc. 1** emerge che i beni risultano intestati al Sig. 


proprietà.

Le **unità immobiliari risultano accatastate** giusto le planimetrie agli atti dell' Agenzia del Territorio di Ravenna unite in **doc. 2**.

Trattandosi di beni inseriti all'interno di edificio in condominio si unisce in **doc. 3** l'elaborato planimetrico rappresentante le parti comuni dell'intero complesso.

Confrontato lo stato rinvenuto sul posto con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali agli atti dell'A.d.T., per il **Sub. 2** si rileva la chiusura di una porta di collegamento del garage con l'adiacente cantina e l'apertura di nuovo collegamento fra le due cantine;

per il **Sub. 14** si rileva la mancata indicazione del lucernaio nel servizio igienico al piano primo.

Il **Sub. 26** risulta invece conforme.

Le difformità riscontrate nei Subalterni 2 e 14 non incidono sulla consistenza dei beni, pertanto non necessita la presentazione di alcuna variazione catastale.

2) Inquadramento e conformità urbanistica

L'intero complesso immobiliare è classificato nel vigente RUE come segue:

- Tavola RUE 19.3 – Progetto: Centro Urbano – Ambito residenziale misto consolidato Tessuti Ordinari (Art. 7);
- Tavola dei Vincoli RUE A.19 – Natura e Paesaggio: Tutela sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;
- Tavola dei Vincoli RUE B.19 – Storia e Archeologia: Tutela del patrimonio archeologico – zona ad alta potenzialità archeologica;
- Tavola dei Vincoli RUE Ca.19 – Sicurezza del Territorio – acque: PTCP della Provincia di Ravenna – tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee – Zone Vulnerabili da nitrati di origine agricola; Settore di ricarica di tipo C; Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare-montano – Rocce magazzino; Tutela comunale – zone di rispetto delle falde acquifere di uso termale;
- Tavola dei Vincoli RUE Cb.19 – Sicurezza del Territorio – assetto dei versanti: nessun vincolo;
- Tavola dei Vincoli RUE D.19 – Impianti e Infrastrutture: Cimiteri – fascia di rispetto cimiteriale; Impianti smaltimento rifiuti - Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi; Emittenza radio-televisiva – aree non idonee per

impianti nuovi ed esistenti.

In riferimento al PSC l'area urbanistica è invece identificata in:

- Tavola PSC 3.19 – Progetto - Scenario: Territorio Urbanizzato
– *Ambito urbano consolidato (Art. 4.3);*
- Tavola PSC 4.A.19 – Tutele Natura e Paesaggio: Tutela sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna – Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 10.9);
- Tavola PSC 4.B. 19 – Tutele Storia e Archeologia: Territorio pianificato, nessun vincolo;
- Tavola PSC 4.C. 19 – Tutele Sicurezza del Territorio: Tutela sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna – protezione della qualità delle acque sotterranee: aree di ricarica della falda di sub-alveo
- Tavola PSC 4.D. 19 – Tutele Impianti e Infrastrutture: Territorio pianificato, nessun vincolo.

Vedasi gli estratti cartografici uniti in **doc. 4.**

L'edificio ricomprensivo i lotti in stima risulta realizzato in forza di **Permesso di Costruire n. 1 del 03.01.2008** P.E. n. 151/2007 - Prot. Ed. n. 39/2008 in ditta [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Brisighella – **doc. 5.**

Al richiamato P.d.C. n. 1/2008 è seguito il deposito della **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) in Variante Prot. n. 9532 del 22.12.2009** P.E. n. 317/2009 – **doc. 6.**

A quest'ultima è succeduta la comunicazione di fine lavori depositata il **07.04.2010 con Prot. n. 1964**, unitamente al certificato di collaudo finale – **doc. 7.**

La domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, unitamente alla scheda tecnica descrittiva è stata depositata il **21.04.2010 con Prot. n. 2207 - doc. 8.**

Confrontando lo stato attuale con quanto rappresentato negli elaborati grafici agli atti del Comune (stato legittimo - DIA P.E. n. 317/2009), **non se ne conferma la completa corrispondenza.**

Si rileva infatti la chiusura di una porta di collegamento del garage con l'adiacente cantina e l'apertura di nuovo collegamento fra le due cantine. Per quanto esposto si rende necessaria la remissione in pristino ovvero la presentazione al Comune di Brisighella di pratica in Sanatoria il cui iter amministrativo rimane da valutare con i funzionari dell'ufficio, in relazione a quanto sarà previsto dalla normativa regionale di riferimento nel momento in cui verrà presentata la domanda, tenuto conto delle continue evoluzioni del quadro legislativo in materia urbanistica.

Ad ogni buon conto ad oggi si ritiene che la regolarizzazione possa essere ottenuta mediante la presentazione al Comune di Brisighella di C.I.L.A. in Sanatoria del cui costo ne è già stato tenuto in considerazione nella valutazione economica che segue.

Si precisa infine che la sanatoria nelle forme di cui sopra ovvero di quelle che dovessero risultare al momento della presentazione dell'istanza, rimarrà a carico dell'aggiudicatario il quale avrà altresì facoltà di avvalersi dell'art. 40 comma sesto della Legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46 comma quinto D.P.R. 380/2001.

3) Possesso e stato occupazionale

I beni in esame risultano attualmente in capo al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] per l'intera proprietà, in seguito ad atto di compravendita a magistero Notaio Dr. Giuseppe Barbieri di Faenza del 11.05.2010 Rep. 21352 registrato a Faenza il 12.05.2010 al n. 1105 Serie 1T e trascritto a Ravenna il 14.05.2010 all'art. 5440 – **doc. 9**.

Si precisa che il Sig. Monti è deceduto in data 09.08.2016.

Al momento del sopralluogo i beni risultano occupati dalla Sig.ra [REDACTED] – compagna in vita del Sig. [REDACTED] e dal loro figlio minore [REDACTED]; questi ultimi detentori della residenza sull'immobile, giusto il certificato anagrafico unito in **doc. 10**.

4) Confini

I cespiti in esame confinano con beni di proprietà [REDACTED] [REDACTED] beni di proprietà [REDACTED] beni di proprietà [REDACTED] e parti comuni salvo altri.

5) Provenienza, formalità pregiudizievoli, vincoli in genere

Cronistoria delle mutazioni catastali nel ventennio

Dalle ricerche catastali, eseguite da visurista specializzato presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna, sui beni in esame sono emerse le seguenti informazioni:

Nel catasto fabbricati del Comune di Brisighella risultano di proprietà del Sig. [REDACTED] i seguenti beni posti in via Lanzoni censiti come segue: f 60 particella 244 sub 2 piano s1 categoria C/6 classe 2[^] mq 53 rendita E. 218,98

consistenza mq 53; f 60 particella 244 sub 14 piano s1-t-1° categoria A/2 classe 2^ vani 7 rendita E. 903,80 superficie catastale escluse le aree scoperte mq 101; f 60 particella 244 sub 26 piano t categoria C/6 classe 1^ mq 12 rendita E. 42.14 consistenza mq 12.

I beni fanno parte di un fabbricato condominiale che insiste su area urbana f 60 n 244 di ha 0.18.91, già mappali 243 e 244, già mappale 33. In data 01/01/1997 la particella 33 del f 60 risultava di proprietà dei signori [REDACTED]

[REDACTED]

In forza di frazionamento in data 22/12/2006 protocollo n. RA0127025 (n. 127025.1/2006) dalla particella 33 si originano le nuove particelle 243 e 244; in forza di compravendita atto in data 21/09/2007, nota presentata con modello unico in atti dal 15/10/2007 rep. 20266 del notaio Barbieri di Faenza portante compravendita, le particelle 243 e 244 passano in proprietà alla società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Brisighella. Poi risulta tipo mappale in data 23/11/2009 protocollo n. RA0163774 in atti dal 23/11/2009 presentato il 19/11/2009 (n. 163774.1/2009) il mappale 244 comprende il mappale 243 e diventa ente urbano.

In forza di costituzione del 29/12/2009 protocollo n. RA0180681 in atti dal 29/12/2009 si caricano nel catasto fabbricati le particelle 244 sub 2, sub 14 e sub 26 intestate alla società [REDACTED]

[REDACTED]
sas con sede in Brisighella.

In forza di atto in data 11/05/2010 nota presentata con modello unico in atti dal 14/05/2010 rep. 21352 del notaio Barbieri di

Faenza portante compravendita le particelle 244 sub 2, sub 14 e sub 26 passano in proprietà al sig. [REDACTED] nato a Marradi il 05/04/1969.

Dalle ricerche ipotecarie nel ventennio, eseguite da visurista specializzato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna sui beni in esame sono emerse le seguenti informazioni:

Iscrizioni

Art 2107 del 14/05/2010 ipoteca volontaria in forza di atto in data 11/05/2010 del notaio Barbieri Giuseppe di Faenza rep. 21353/7302; ipoteca a garanzia di mutuo fondiario di E. 324.000,00 a garanzia di E. 180.000,00; durata anni 10. Immobili gravati: in Brisighella via Antonio **Lanzoni** fabbricati f **60** particella **244** sub **14** A/2 di vani 8 e particella **244** sub **2** C/6 di mq 53. A favore del

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] 69.

Trascrizioni

Art 17328 del 12/12/2003 trascrizione atto autentificato in data 17/11/2003 rep. 62774 del notaio Plessi di Conselice portante costituzione di diritti a titolo oneroso; immobile: terreno in Brisighella f **60** n **33** di ha 1.76.90. A favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
servitù di fognatura.

Art 14784 del 12/10/2007 trascrizione atto del notaio Barbieri Giuseppe in data 21/09/2007 rep. 20266/6416 portante

compravendita. Immobili: terreni in Brisighella f 60 particelle 244 di ha 0.15.29, 243 di ha 0.03.62, 246 di ha 0.01.43 e 248 di ha 0.23.19. A favore della società [REDACTED] con sede in Brisighella; a carico dei signori: [REDACTED] nato a Brisighella il 19/06/1940 che vende come beni personali la quota di 2/6 di piena proprietà e la quota di 1/6 di nuda proprietà; a carico della signora [REDACTED] nata a Brisighella il 20/01/1939 che vende come beni personali la quota di 2/6 di piena proprietà e la quota di 1/6 di nuda proprietà; a carico della signora [REDACTED] nata a Brisighella il 08/09/1915 che vende per il diritto di usufrutto la quota di 2/6. Dal quadro D della nota rilevo: si menziona una servitù per attingere acqua dal pozzo scavato sulla particella 248 a favore della restante proprietà dei venditori; si menziona la servitù di fognatura trascritta a Ravenna il 12/12/2003 art 17328 note alla parte compratrice.

Art 18450 del 27/12/2007 trascrizione di atto del notaio Barbieri Giuseppe di Faenza in data 18/12/2007 rep. 20372/6503 portante atto unilaterale di obbligo edilizio; unità negoziale n 1 terreni in Brisighella f 60 particelle 244, 243, 246, 248; seguono altre unità negoziali di proprietà di terzi; a favore del Comune di Brisighella; a carico della società [REDACTED]

quale proprietaria dei beni di cui all'unità negoziale n 1.

Art 5440 del 14/05/2010 trascrizione di atto del notaio Barbieri Giuseppe di Faenza in data 11/05/2010 rep. 21352/7301 portante compravendita; immobili: in Brisighella via Antonio Lanzoni fabbricati f 60 particella 244 sub 14 A/2 di vani 8, particella 244 sub 2 C/6 di mq 53 e particella 244 sub 26 C/6 di mq 12; compresi i

diritti non precisati sui beni comuni f 60 particelle 244 sub 33, sub 34 e sub 35. A favore del sig. ██████████ nato a Marradi il 05/04/1969 al momento di stato civile libero; a carico della società

██████████ con sede in Brisighella. Nel quadro D della nota risulta: è compreso nella vendita che si trascrive il diritto di comproprietà indivisa pro quota sulle parti comuni del complesso immobiliare, così e come spettanti per legge, e in base alle risultanze dell'elaborato planimetrico catastale, allegato sub "A" all'atto che si trascrive, relativo al complesso immobiliare in oggetto, in cui figurano le seguenti: loggia vano scale particella 244 sub 30 b.c.n.c. ai subalterni 3, 4, 5, 15, 21 e 22 della particella 244; loggia e vano scale da distinguere in catasto con la particella 244/31 b.c.n.c. ai subalterni 8, 9, 10, 18, 23 e 24 della particella 244; corte da distinguere in catasto con la particella 244 sub 33 (destinato a posto auto ad uso pubblico) b.c.n.c. a tutti i subalterni del mappale 244; corte censita con la particella 244 sub 34 b.c.n.c. a tutti i subalterni del mappale 244; corte censita con la particella 244 sub 35 (corte fronte al fabbricato destinata all'uso pubblico) b.c.n.c. a tutti i sub del mappale 244. Si precisa che il posto auto particella 244/26 è liberamente disponibile perché costruito in eccedenza. Si richiamano i patti contenuti nell'atto di provenienza a rogito del notaio Barbieri di Faenza in data 21/09/2007 trascritto il 12/10/2007 art 14784; nonché quelli derivanti dall'atto d'obbligo del notaio Barbieri in data 18/12/2007 trascritto il 27/12/2007 art 18450; dall'atto d'obbligo autenticato dal notaio Barbieri in data 27/04/2010 repertorio 21323/7280 di cui manca la trascrizione. Patti speciali: la parte compratrice accetta e si obbliga ad osservare il regolamento condominiale del complesso immobiliare in oggetto denominato

“borgo antico” con allegate tabelle millesimali, redatto a cura della società venditrice, regolamento che si trova allegato in copia sotto la lettera “D” all’atto dello stesso notaio in data 28/04/2010 rep. 21329/7284 trascritto il 14/05/2010 all’art 5439. Prezzo in atto E. 270.000,00 oltre IVA interamente pagato.

Art 13317 del 12/12/2016 atto pubblico amministrativo in data 23/11/2016 rep. 2596/2016 del direttore amministrativo del tribunale di Ravenna dott. Patrizia De Angelis portante accettazione di eredità con beneficio di inventario; data della morte il 09/08/2016. A favore del sig. ██████████ nato a Imola il 28/05/2007; a carico del sig. ██████████ nato a Marradi il 05/04/1969. Non sono descritti immobili.

L’ispezione è aggiornata al 22.01.2018; l’elenco e le ispezioni inerenti le formalità reperite sono qui uniti in **doc. 11**.

Vincoli condominiali

Come anticipato le unità sono inserite all’interno di un complesso condominiale denominato “Borgo Antico” che, nella fattispecie, è attualmente amministrato da un condomino Sig. ██████████. Quest’ultimo, all’uopo interpellato, ha prodotto la scheda contabile per l’anno 2017 qui unita in **doc. 12** dalla quale emerge un importo annuo totale, a carico delle unità in stima, pari ad € **340,00**, comprensivo del residuo anno precedente che, al 15.02.2018, come riportato dall’amministratore nella lettera unita alla trasmissione del documento allo scrivente, risultava interamente pagato.

Dai tabulati reperiti emerge che le unità in stima partecipano all’attività condominiale per complessivi **millesimi 107,61**;

infine il complesso condominiale è assoggettato al Regolamento di Condominio assembleare unito in **doc. 13**.

5) Descrizione

*(Vedasi la relazione fotografica unita in **doc. 14**)*

Il complesso edilizio in cui sono inserite le unità oggetto di stima è costituito da un edificio condominiale a destinazione residenziale di recente costruzione, munito di relative aree esterne adibite a corselli, spazi di manovra e giardini, oltre ad aree cortilizie pertinenziali tenute a giardino (**foto 1, 2**).

Il comparto è collocato nelle adiacenze del centro storico di Brisighella e limitrofo a tutti i servizi di prima necessità.

I cespiti in stima sono costituiti da un'unità abitativa posta ai piani terra e primo con ingresso indipendente e corte pertinenziale, la relativa autorimessa e cantina al piano interrato ed un posto auto scoperto al piano terra.

Il fabbricato ha struttura portante in c.a. con tamponamenti in laterizio termico; i solai intermedi sono in latero-cemento mentre quello di copertura in legno e rifinito con manto in laterizio e lamierati in rame. Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate a civile con alcune parti rivestite in listelli di pietra naturale.

L'accesso all'unità abitativa avviene dalla corte esclusiva, attraverso la loggia posta sul fronte del fabbricato (**foto 3, 4**); internamente al piano terra si compone di soggiorno (**foto 5**), cucina abitabile (**foto 6**) con affaccio su secondo loggiato sul retro (**foto 7**) e primo servizio igienico finestrato (**foto 8**), oltre a vano scala interno di collegamento con il piano interrato e piano primo superiore (**foto 9**). Al piano primo vi è la zona

notte composta da vano disimpegno (foto 10), secondo servizio igienico con velux in falda (foto 11), due camere da letto (foto 12, 13), uno studio (foto 14) oltre al terrazzo sul fronte (foto 15) ed alla loggia sul retro.

Al piano interrato, raggiungibili anche esternamente dal corsello carrabile (foto 16), vi sono una piccola porzione di corte pavimentata (foto 17) il garage (foto 18), due cantine (foto 19) ed il ripostiglio sottoscala.

Esternamente, nelle adiacenze dell'ingresso al condominio, vi è altresì il posto auto esclusivo scoperto (foto 20, 21) oltre alle porzioni scoperte comuni (foto 22, 23).

L'abitazione si presenta in buono stato conservativo e di finitura; i pavimenti sono in ceramica al piano interrato e terra mentre al piano primo v'è parquet di mogano nelle camere da letto e ceramica nel servizio igienico. Le pareti di tutti i locali sono intonacate e tinteggiate a civile; all'interno dei servizi igienici e della cucina vi sono rivestimenti in ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato mentre le finestre sono in lamellare, queste ultime dotate di vetrocamera e protette esternamente da scuri in legno trattato.

Sia l'impianto elettrico che quello di riscaldamento sono sotto traccia ed in conformità alle vigenti norme in materia, sebbene a richiesta non siano state fornite le relative dichiarazioni. L'impianto di riscaldamento è funzionante con caldaia murale stagna a gas di rete posta nella loggia al piano terra (foto 24) e pannelli radianti a pavimento. L'unità è provvista altresì di impianto citofonico, impianto di raffrescamento a split e impianto a pannelli solari per la

produzione di acqua calda sanitaria.

Il posto auto esterno risulta pavimentato in betonella autobloccante.

6) Determinazione del più probabile valore di mercato

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei cespiti in esame che dovrà tenere conto in modo oggettivo di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie degli stessi.

La metodologia di stima adottata è quella del paragone, comparando il prezzo di contrattazione di beni simili a quelli in esame, attraverso una indagine economica effettuata presso operatori immobiliari locali ed in parallelo con le Banche dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ravenna. Il prezzo unitario così determinato è stato applicato alle varie superfici rilevate graficamente dalle planimetrie reperite, verificate sul posto con l'ausilio di strumentazione laser.

Nella determinazione dei valori sotto esposti si sono altresì indicati i costi relativi alla sanatoria urbanistica per quanto definibile all'attualità.

Per quanto sopra detto si avrà:

Abitazione (p.T.-1°)

mq. 101,00 x € 1.500,00 € 151.500,00

logge e terrazzo (p.T.-1°)

mq. 50,00 x 0,30 x € 1.500,00 € 22.500,00

rip. e vano scala (p.S1-T.)

mq. 8,00 x 0,50 x € 1.500,00 € 6.000,00

garage e cantine (p.S1)

<i>mq. 60,00 x 0,50 x € 1500,00</i>	<i>€ 45.000,00</i>
<i><u>corte (p.T.)</u></i>	
<i>mq. 26,00 x 0,10 x € 1500,00</i>	<i>€ 3.900,00</i>
<i><u>posto auto scoperto (p.T.)</u></i>	
<i>mq. 12,50 x € 400,00</i>	<i>€ 5.000,00</i>
<i><u>cointeressenza sulle parti comuni in arrotondamento</u></i>	<i>€ 2.600,00</i>
<i>deprezzamento per regolarizzazioni (*)</i>	<i>- € 3.500,00</i>

<i>restano</i>	<i>€ 233.000,00</i>
	=====

() La C.I.L.A. in sanatoria prevede ad oggi il versamento al Comune di un'oblazione a titolo sanzionatorio minima di € 1.000,00, salva diversa valutazione da parte dell'ufficio competente; detta somma è già inserita nell'importo sopra indicato così come i diritti comunali e catastali di segreteria e le spese tecniche (imposte attualmente applicabili comprese) per la redazione della pratica edilizia, il tutto come valutabile all'attualità.*

In considerazione dell'attuale momento economico di stasi nel quale riversa il mercato immobiliare delle compravendite ed affitti, tenuto conto dell'insorgenza della procedura fallimentare in corso e della mancanza di garanzia sui beni in vendita, si ritiene di poter considerare un'ulteriore riduzione dei valori ordinari, come sopra esposti, quantificabile nella misura del 10% (dieci per cento), pertanto il più probabile valore di mercato del **LOTTO n. 1** è prudenzialmente collocabile fra complessivi ed arrotondati € 210.000,00 ed € 233.000,00.

Il valore inferiore fra quelli sopra esposti è riferibile al “**pronto realizzo**” volto ad ottenere la vendita immediata del bene. Con

ciò lo scrivente propone quale “**prezzo base d’asta**” per la vendita del **LOTTO n. 1** in esame il valore di € **210.000,00** (diconsi euro duecentodiecimila/00).

Tanto doveva lo scrivente per adempiere compiutamente all’incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Geom. Manuel Santandrea

Faenza, 19.02.2018

Elenco documenti allegati:

doc. 1 – certificato catastale

doc. 2 – planimetrie catastali

doc. 3 – elaborato planimetrico

doc. 4 – estratti cartografici RUE e PSC

doc. 5 – P.d.C. n. 1 del 03.01.2008 P.E. n. 151/2007 - Prot. Ed. n. 39/2008

doc. 6 – D.I.A. in Variante Prot. n. 9532 del 22.12.2009 P.E. n. 317/2009

doc. 7 – Comunicazione fine lavori e collaudo finale Prot. n. 1964 del 07.04.2010

doc. 8 – domanda rilascio certificato di conformità edilizia e agibilità con scheda tecnica descrittiva Prot. n. 2207 del 21.04.2010

doc. 9 – atto Notaio Dr. Giuseppe Barbieri del 11.05.2010 Rep. 21352

doc. 10 – certificato anagrafico di residenza occupanti

doc. 11 – note formalità pregiudizievoli

doc. 12 – scheda contabile gestione condominiale anno 2017

doc. 13 – Regolamento condominiale assembleare

doc. 14 – relazione fotografica.