

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

*GIUDICE DELEGATO DOTT. PAOLO GILOTTA*

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 2/2022 R.G.**

**TERMOVETRO RAVENNA S.R.L.**

*CURATRICE: DOTT. SSA CHIARA RUFFINI*

\* \* \*

**RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE**

\* \* \*

TECNICO INCARICATO

**ING. LUCA MAZZAVILLANI**

c/o Studio Tecnico Sapro snc

via Giulio Alberoni n.49 – 48121 Ravenna

Tel. 0544 218677

mazzavillani@studiosapro.it

RAVENNA, 26/04/2023

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA***GIUDICE DELEGATO DOTT. PAOLO GILOTTA***LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 2/2022 R.G.****TERMOVETRO RAVENNA S.R.L.***CURATRICE: DOTT. SSA CHIARA RUFFINI*

\* \* \*

**RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE**

\* \* \*

**LOTTO UNICO****CAPANNONE ARTIGIANALE CON UFFICI****E APPARTAMENTO****SITO IN VILLANOVA DI BAGNACAVALLO (RA), VIA BANDOLI N.38**

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Piena proprietà di capannone artigianale di c.ca 4.500 m<sup>2</sup>-comm.li (h<sub>sottotrave</sub>=8.00 m) oltre a locali spogliatoio dotati di wc, locale infermeria e locale mensa; sono presenti centrale termica e locali "Enel" con accesso dall'esterno; all'interno del capannone, a ridosso della parete nord-est, è ubicato un piccolo volume destinato a ufficio con annesso wc. Internamente al capannone è individuato volume con destinazione a uffici, posto sul fronte (lato sud-ovest), disposto su due piani con ingresso, reception, n.3 uffici al piano terra oltre a wc; n.4 uffici, sala riunioni oltre a wc al piano primo. Sul lato nord-ovest è presente un appartamento con ingresso al

piano terra, scala interna, soggiorno con angolo cottura, n.2 camere, bagno, disimpegno e ripostiglio al piano primo.

Il tutto ubicato in via Bandoli n.38, nella zona artigianale di Villanova di Bagnacavallo (RA), località ubicata a circa 8 km dal capoluogo comunale.

\* \* \*

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

#### **Beni intestati a:**

\*\*\*proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo Sezione unica Foglio 45:

- Particella 1007, sub 1, cat. D/7, Rendita Euro 26.040,00, Via Antonio Bandoli 38, piano T-1
- Particella 1007, sub 2, cat. D/1, Rendita Euro 62,00, Via Antonio Bandoli 38, piano T
- Particella 1007, sub 3, cat. A/3, cl.2, consistenza 4,5 vani, Sup. 103 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 360,23, Via Antonio Bandoli 38, piano T-1

L'area su cui insiste la porzione immobiliare suddetta è censita al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo, Foglio 45 Particella 1007, Ente Urbano di m<sup>2</sup> 8.587.

\* \* \*

### CONFINI

La particella 1007 confina con beni \*\*\*, beni \*\*\*, beni \*\*\*, pubblica via, salvo altri.

\* \* \*

## PROPRIETÀ

\*\*\*

C.F. \*\*\*, proprietaria per la quota di 1/1

\* \* \*

## ESISTENZA DI VINCOLI E SERVITU'

Non risultano vincoli o servitù gravanti sul bene oggetto di stima.

Si segnala la presenza di impianto fotovoltaico (regolarmente accatastato al

Fg.45 Part. 1007 Sub.4) montato in copertura, di proprietà di altra società,

non oggetto della presente liquidazione giudiziale; tale società (\*\*\*) P.I. (\*\*\*)

ha stipulato con \*\*\*\*"contratto di locazione di lastrico solare" autenticato

nelle firme dal Notaio \*\*\* in \*\*\* in data \*\*\* (Rep. \*\*\*, trascritto a Ravenna

in data \*\*\* R.G. \*\*\* R.P. \*\*\*). Tale contratto d'affitto ha durata di "annidiciotto (18) a decorrere dalla data di consegna prevista dall'art. 6.1. puntoa), e sarà tacitamente rinnovato di anno in anno, nel caso in cui nessunadelle parti comunichi disdetta con un preavviso di 90 (novanta) giornirispetto alla scadenza[...]". Non è stato rinvenuto il verbale di consegna

previsto dall'art. 6.1 del contratto, tuttavia come si evince dal "Verbale di

assemblea" del \*\*\* (Notaio \*\*\* in Mondolfo-PU Rep.\*\*\*, Reg. a Fano il

\*\*\* serie 1T, trascritto a Ravenna il \*\*\* R.G. \*\*\* R.P. \*\*\*), \*\*\*conferiva a

Solarglass s.r.l. "*il ramo d'azienda costituito dal complesso dei beni e diritti**relativi all'impianto destinato alla generazione ed alla vendita e scambio sul**posto di energia elettrica fotovoltaica, denominato Termometro 1, ubicato**nel Comune di Bagnacavallo (RA), in Via Bandoli n. 38 fraz. Villanova,**distinto al Catasto Fabbricati al foglio 45, mappale 1007 sub.4*". Ciò

premessi, essendo le date di conferimento (con contestuale consegna

dell'impianto) e di sottoscrizione del contratto d'affitto coincidenti, si ritiene

che il contratto d'affitto sia decorrente dal 24/06/2016 e pertanto con

scadenza al 23/06/2034.

Il canone d'affitto è regolato dall'art.2 del suddetto contratto che lo

quantifica in € 1.200,00 annui oltre iva di legge da pagarsi in rate mensili

anticipate di € 100,00 entro il giorno 10 di ciascun mese a mezzo di bonifico

bancario.

Contrattualmente resta in capo al locatore l'obbligo di *“permettere al*

*Locatario, direttamente o a mezzo di personale da quest'ultimo incaricato,*

*di accedere al lastrico solare per effettuare tutti gli interventi di*

*manutenzione all'impianto fotovoltaico e quelli al lastrico solare previsti nel*

*presente contratto. Prima di accedere al lastrico solare il Locatario dovrà*

*comunicarlo al Locatore con un anticipo di almeno 1 giorno lavorativo*

*salvo casi di urgenza inderogabili.”*

\* \* \*

#### **PROVENIENZA DEL BENE**

Al ventennio, i terreni sui quali sono state edificate le u.i. oggetto della

presente procedura (identificati al Catasto Terreni del Comune di

Bagnacavallo Fg. 45 Partt. 473 e 730) erano in proprietà di "\*\*\*\*" per averli

acquistati dal \*\*\* con atto a rogito notaio Antonella Tintori in Bagnacavallo

del \*\*\* Rep. \*\*\* (la part.473) e dai sig.ri \*\*\* con atto a rogito notaio \*\*\* in

Bagnacavallo del \*\*\* Rep. \*\*\* (la part.730).

Su detti terreni, in forza dei titoli edilizi di cui al successivo paragrafo

“INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO” furono

edificate da \*\*\*le u.i. come individuate al precedente paragrafo

“IDENTIFICAZIONE CATASTALE”.

\* \* \*

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Fermo restando ogni controllo a cura dell’aggiudicatario, dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a tutto il 20/04/2023 in base ai summenzionati registri e documenti, i beni sopra descritti risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

#### **ISCRIZIONI**

- **Ipoteca volontaria (mutuo fondiario)** a rogito notaio \*\*\* in Ravenna in data \*\*\*, Repertorio n. \*\*\*, **iscritta a Ravenna il \*\*\*, R.G. n.1\*\*\*, R.P. n.** per la somma di €5.200.000,00 a garanzia di un capitale di €2.600.000,00 **A favore: \*\*\* Contro: \*\*\*i n** Bagnacavallo, gravante i beni censiti al **Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo, Fg. 45 Particelle 730 e 473.**  
Si rilevano annotazione n.2169 del 30/05/2005 (erogazione parziale), n.4557 del 10/11/2005 (erogazione parziale), n.3539 del 27/07/2006 (erogazione a saldo).  
Si segnala che le particelle 730 e 473 sono state soppresse con la fusione nella particella 1007 al momento del primo accatastamento delle u.i. oggetto di stima.
- **Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)** Tribunale di Arezzo in data \*\*\*, n.\*\*\*, **iscritta a Ravenna il \*\*\*, R.G. n.\*\*\* R.P. n.\*\*\*** per la somma di €120.000,00 a garanzia di un capitale di €101.742,41 e spese €18.257,59 **A favore: \*\*\* in Sansepolcro (AR) Contro: \*\*\*in**

Bagnacavallo. Beni censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di**

**Bagnacavallo Fg. 45 Particella 1007 subb. 1, 3**

### TRASCRIZIONI

- **Decreto di ammissione a concordato preventivo** n.\*\*\* del

Tribunale di Ravenna in data \*\*\* **trascritto a Ravenna il \*\*\* R.G.**

**n.\*\*\* R.P. n.\*\*\*. A favore:** Massa dei Creditori del Concordato

Preventivo della Società \*\*\***Contro:** \*\*\*, gravante i beni censiti al

**Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, via Antonio**

**Bandoli 38, Fg. 45 Particella 1007 Subb. 1, 2, 3; Catasto Terreni**

**del Comune di Bagnacavallo Fg.10 Fg. 45 Particella 1007 (ente**

**urbano)**

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale** n.\*\*\* del

Tribunale di Ravenna in data \*\*\* **trascritto a Ravenna il \*\*\* R.G.**

**n.\*\*\* R.P. n.\*\*\*. A favore:** Massa dei Creditori della Liquidazione

Giudiziale \*\*\***Contro:** \*\*\*, gravante i beni censiti al **Catasto**

**Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, via Antonio Bandoli 38,**

**Fg. 45 Particella 1007 Subb. 1, 2, 3**

\* \* \*

### **REGIME FISCALE**

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione

per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita.

\* \* \*

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO**

Dalla ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di

Bagnacavallo sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Permesso di costruire n. \*\*\* del \*\*\* Prot. \*\*\*** per costruzione di capannone artigianale e nuovi uffici rilasciata a \*\*\* l.r. \*\*\*;
- 2) **Permesso di costruire n. \*\*\* del \*\*\* Prot. \*\*\*** per variante a costruzione di capannone artigianale e nuovi uffici rilasciata a \*\*\* l.r. \*\*\*;
- 3) **DIA n. \*\*\* del \*\*\* prot.\*\*\*** per varianti in corso d'opera intestata a \*\*\* l.r. \*\*\*;
- 4) **DIA n. \*\*\* del \*\*\* prot.\*\*\*** per installazione pensilina di ingresso intestata a \*\*\* l.r. \*\*\*;
- 5) **DIA n. \*\*\* del \*\*\* prot.\*\*\*** per varianti interne ed esterne e installazione pensilina retro intestata a \*\*\* l.r. \*\*\*;
- 6) **Certificato di conformità edilizia e agibilità n.\*\*\* del \*\*\*** rilasciato a \*\*\* l.r. \*\*\*.

Le u.i. di cui al presente lotto, risultano sostanzialmente conformi agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale a meno di:

- A. Modeste differenze dimensionali di alcune misure planimetriche rilevate rispetto a quelle riportate sugli elaborati grafici;
- B. realizzazione di struttura metallica con tamponamento verticale e di copertura di area (67 mq c.ca) autorizzata come scoperta sul fronte nord est
- C. realizzazione di deposito/soppalco al di sopra dell'ufficio/servizi all'interno del capannone con scala metallica e parapetto perimetrale;
- D. pensilina realizzata sul fronte nord ovest (retro) con aggetto di m 5.00 c.ca in luogo di 2.50 m autorizzati;

E. nell'appartamento la cucina è stata ricavata all'interno del ripostiglio.

Le difformità di cui al punto a) ricadono nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 19 bis comma 1 e comma 1 ter della L.R. 23/2004.

Le difformità di cui ai punti b) e c), non possono essere sanate per cui il tamponamento, la scala e il parapetto metallico dovranno essere rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario; dei costi per tale attività valutati in € 3.000+IVA si terrà conto nella successiva stima.

Non è possibile affermare in via preliminare la sanabilità della difformità di cui al punto d) coinvolgendo anche aspetti strutturali non valutabili in fase di stima; cautelativamente si considera la necessità di modifica (riduzione dello sporto) della pensilina a cura e spese dell'aggiudicatario; dei costi per tale attività valutati in € 8.000,00+IVA si terrà conto nella successiva stima.

La difformità di cui al punto e) potrà essere eliminata dall'aggiudicatario con l'installazione di angolo cottura all'interno del soggiorno.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, 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. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente, alla data della redazione della presente perizia, il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Perimetro del territorio urbanizzato;
- Comp. di zona: Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o

in corso di attuazione (ASP.1): Art. 4.4.2 Sub-ambiti Asp. 1.1.

\* \* \*

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo le u.i. di cui alla presente relazione risultavano occupate dai beni mobili (macchinari all'interno del capannone, arredi all'interno degli uffici/spogliatoi/abitazione) della società soggetta alla liquidazione giudiziale. Il capannone artigianale, gli uffici e l'abitazione risultavano liberi da persone.

\* \* \*

### DESCRIZIONE DEL BENE

Piena proprietà di capannone artigianale di c.ca 4.500 m<sup>2</sup>comm.li (h<sub>sottotrave</sub>=8.00 m) oltre a locali spogliatoio dotati di wc, locale infermeria e locale mensa; sono presenti centrale termica e locali "Enel" con accesso dall'esterno; all'interno del capannone, a ridosso della parete nord-est, è ubicato un piccolo volume destinato a ufficio con annesso wc. Internamente al capannone è individuato volume con destinazione a uffici, posto sul fronte (lato sud-ovest), disposto su due piani con ingresso, reception, n.3 uffici al piano terra oltre a wc; n.4 uffici, sala riunioni oltre a wc al piano primo. Sul lato nord-ovest è presente un appartamento con ingresso al piano terra, scala interna, soggiorno con angolo cottura, n.2 camere, bagno, disimpegno e ripostiglio al piano primo.

Il tutto ubicato in via Bandoli n.38, nella zona artigianale di Villanova di Bagnacavallo (RA), località ubicata a circa 8 km dal capoluogo comunale.

### TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Si tratta di edificio con struttura prefabbricata intelaiata in c.a. e

tamponamenti realizzati con pannelli prefabbricati in c.a. con finitura a graniglia sul fronte e fondo cassero sugli altri tre lati, eccezion fatta per il tamponamento del volume destinato a uffici, sul fronte strada, realizzato con parete continua in acciaio e vetro. La copertura è realizzata con tegoli alari e shed atti a garantire l'illuminazione naturale; i solai intermedi, ove presenti sono realizzati mediante predalles.

### CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

L'immobile oggetto di stima è costituito dal capannone a pianta rettangolare.

Sono presenti:

- capannone artigianale al piano terra con una superficie al lordo dei muri, a puro titolo indicativo di m<sup>2</sup> 4533,00;
- in volume annesso al capannone locale ricambi, locale "ventilatori", centrale termica e centrale elettrica con una superficie al lordo dei muri, a puro titolo indicativo di m<sup>2</sup> 156,00;
- in volume annesso al capannone, al piano terra loggia, ingresso operai, mensa, spogliatoi operai con wc e con una superficie, al lordo dei muri, a puro titolo indicativo di m<sup>2</sup> 222,00;
- nel medesimo volume di cui al punto precedente è presente piano terra, scala interna, soggiorno con angolo cottura, n.2 camere, bagno, disimpegno e ripostiglio al piano primo con una superficie, al lordo dei muri, a puro titolo indicativo di m<sup>2</sup> 103,00
- il volume uffici disposto su due piani con una superficie, al lordo dei muri, a puro titolo indicativo di m<sup>2</sup> 318,00
- l'area esterna a puro titolo indicativo di m<sup>2</sup> 3506,00

### STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono.

FINITURE CAPANNONE/SPOGLIATOI/UFFICI

*Pareti interne:* setti divisori capannone fra capannone e zona uffici/ in pannelli prefabbricati in c.a.; pareti divisorie zona spogliatoi/mensa con muri/tramezzi in laterizio intonacato e tinteggiato; pareti divisorie uffici in vetro; controsoffitto in cartongesso;

*Infissi esterni:* a nastro, in alluminio con vetrocamera nel capannone; finestre in alluminio con vetrocamera; shed in copertura; portoni sezionali (n.5 5.00x4.90m); parete continua in acciaio e vetro sul fronte strada in corrispondenza degli uffici con infisso in acciaio e vetro (n.2 porte) in corrispondenza dell'accesso principale;

*Infissi interni:* porte interne in vetro negli uffici e in legno nei rispettivi bagni; porte in legno/pvc negli spogliatoi e nei rispettivi bagni; porte tagliafuoco in corrispondenza delle divisioni fra compartimenti antincendio;

*Pavimenti e rivestimenti:* pavimento industriale in c.a. nel capannone, dotato di canaline incassate per l'allontanamento delle acque di lavorazione; pavimento in gres porcellanato in uffici, wc, locali spogliatoio e mensa; rivestimento in gres porcellanato nei bagni;

*Impianto di riscaldamento/raffrescamento:* termico/raffrescamento centralizzato a termostriscie radianti a piastre per il capannone; a fancoil per gli uffici e per gli spogliatoi; è presente impianto di ventilazione forzata negli uffici e negli spogliatoi;

*Impianto idrico/sanitario:* impianto di distribuzione acqua/aria compressa nel capannone, è presente anello antincendio con idranti all'esterno; impianto di distribuzione acqua calda sanitaria nei WC e negli spogliatoi con

impianto di addolcimento e gruppo termico a gas con accumulo; i bagni sono

dotati di lavabo, wc e talora di bidet e doccia;

*Impianto elettrico/rete dati/citofonico:* completo sottotraccia con

interruttori/prese corpi illuminanti a incasso negli uffici e nell'appartamento;

completo in parte in canaline esterne all'interno del capannone con prese

industriali distribuite e sottoquadri di sezionamento, l'illuminazione del

capannone è realizzata mediante plafoniere con tubi al neon.

*Impianto allarme:* presente.

#### FINITURE APPARTAMENTO

*Pareti interne:* pareti e perimetrali realizzate con muri/tramezzi in laterizio

intonacato e tinteggiato

*Infissi:* infissi esterni in alluminio con vetrocamera, infissi interni in legno

tamburato;

*Pavimenti e rivestimenti:* pavimenti in gres porcellanato in tutta l'abitazione,

rivestimento in ceramica nel bagno; rivestimento scala di accesso al piano

primo in granito;

*Impianto di riscaldamento:* caldaia autonoma a gas con riscaldamento a

termosifoni;

*Impianto idrico/sanitario:* impianto sottotraccia con distribuzione di acqua

calda sanitaria dalla stessa caldaia autonoma di cui sopra; nel bagno sono

presenti lavabo, wc, bidet e doccia.

*Impianto elettrico/citofonico:* completo sottotraccia con interruttori/prese.

Con l'accesso agli atti è stato possibile rinvenire le dichiarazioni di

conformità degli impianti.

\* \* \*

### CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Capannone 38+833+833	ca. mq 4.533,00
----------------------	-----------------

Locali annessi alla produzione 156,00x0,70	c.a. mq 109,00
--	----------------

Mensa/spogliatoi	ca. mq 222,00
------------------	---------------

Cabina elettrica 11,00x0,50	ca. mq 5,50
-----------------------------	-------------

Pensilina 155,25x0,20	ca. mq 31,00
-----------------------	--------------

Corte esclusiva 3506,00x0,05	ca. mq 175,00
------------------------------	---------------

<b>Totale S.C. capannone</b>	<b>ca. mq 5.075,50</b>
------------------------------	------------------------

Uffici PT-P1	ca. mq 318,00
--------------	---------------

<b>Totale S.C. uffici</b>	<b>ca. mq 318,00</b>
---------------------------	----------------------

Abitazione	ca. mq 103,00
------------	---------------

<b>Totale S.C. abitazione</b>	<b>ca. mq 103,00</b>
-------------------------------	----------------------

\* \* \*

### CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali, presso l’Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate e con consultazione dei prezzari locali.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore comm. capannone

nuovi analoghi		€/m <sup>2</sup>	500,00
----------------	--	------------------	--------

• Deprezzamento per stato d'uso	25%	€/m <sup>2</sup>	<u>-125,00</u>
---------------------------------	-----	------------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene		€/m <sup>2</sup>	375,00
--------------------------------------	--	------------------	--------

• Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	20%	€/m <sup>2</sup>	<u>-75,00</u>
---	-----	------------------	---------------

Valore commerciale unitario del

capannone sottoposto a proc. esec.		€/m <sup>2</sup>	<b>300,00</b>
------------------------------------	--	------------------	---------------

Valore comm. uffici

nuovi analoghi		€/m <sup>2</sup>	1250,00
----------------	--	------------------	---------

• Deprezzamento per stato d'uso	25%	€/m <sup>2</sup>	<u>-312,50</u>
---------------------------------	-----	------------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene		€/m <sup>2</sup>	937,50
--------------------------------------	--	------------------	--------

• Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	20%	€/m <sup>2</sup>	<u>-187,50</u>
---	-----	------------------	----------------

Valore commerciale unitario degli uffici

sottoposti a proc. esec.		€/m <sup>2</sup>	<b>750,00</b>
--------------------------	--	------------------	---------------

Valore comm. abitazioni

nuovi analoghi		€/m <sup>2</sup>	1.400,00
----------------	--	------------------	----------

• Deprezzamento per stato d'uso	25%	€/m <sup>2</sup>	<u>-350,00</u>
---------------------------------	-----	------------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene	€/m <sup>2</sup>	1.050,00
--------------------------------------	------------------	----------

- Riduzione valore di mercato per assenza della

garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	20%	€/m <sup>2</sup>	-210,00
---	-----	------------------	---------

Valore commerciale unitario degli uffici		
--	--	--

sottoposti a proc. esec.	€/m <sup>2</sup>	<b>840,00</b>
--------------------------	------------------	---------------

Costo lavori per la		
---------------------	--	--

regolarizzazione dell'immobile	€	11.000,00+IVA
--------------------------------	---	---------------

\* \* \*

Valore commerciale del lotto sottoposto a liquidazione giudiziale		
---	--	--

€/m <sup>2</sup> 300,00 x m <sup>2</sup> 5.075,50+€/m <sup>2</sup> 750,00 x m <sup>2</sup> 318,00+€/m <sup>2</sup> 840,00 x m <sup>2</sup> 103,00-		
--	--	--

€11.000,00*1,22= €	1.834.250,00
--------------------	--------------

<b>Valore di mercato adeguato e corretto delle u.i. in C.T. € 1.834.000,00</b>
--

<b>(euro unmilioneottocentotrentaquattromila/00).</b>
---

### RIEPILOGO

LOTTO UNICO	Valore di mercato degli	
Piena proprietà capannone con	immobili nello stato di fatto e di	
annessa palazzina uffici e	diritto in cui si trovano siti a	
appartamento oltre area esterna in	Bagnacavallo, loc. Villanova	
proprietà	(RA), via Antonio Bandoli 38,	
	distinti al catasto fabbricati del	
	comune di Bagnacavallo, Fg.45,	
	Part. 1007, subb. 1, 2, 3	€ 1.834.000,00

\* \* \*

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il
---

sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Ravenna 26/04/2023

L'ESPERTO STIMATORE

Ing. Luca Mazzavillani

**ALLEGATI**

**Allegati:**

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Estratto di mappa
- 3) Visura catasto fabbricati
- 4) Visura catasto Terreni
- 5) Elaborato planimetrico/elenco subalterni
- 6) Planimetrie catastali
- 7) Planimetria non conformità
- 8) Documentazione amministrativa
- 9) Ispezioni Ipotecarie
- 10) Valori OMI
- 11) Contratto affitto lastrico solare
- 12) Atti di provenienza terreno