

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

*ALL'ILL.MO GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELISA ROMAGNOLI*

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 46/2023**

*CURATRICE: DOTT.SSA VALENTINA CASADIO*

\* \* \*

**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 Fax 0544 39278

mazzavillani@studiosapro.it

RAVENNA, 23/05/2024

**LOTTO N.1 – APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO E N.2 BOX****AUTO AL PIANO INTERRATO IN COMPLESSO CONDOMINIALE****SITO IN BAGNACAVALLO, VIA TOSCANINI N.2A**

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Piena proprietà di appartamento costituito da n.2 uu.ii. collegate fra loro senza titolo con ingresso posto al piano, dotato di n.2 cantine e n.2 box auto posti al primo piano sottostrada in autorimessa con accesso da scala comune interna e rampa carrabile su via F.lli Bedeschi 13, dotata di cancello automatico. L'appartamento è costituito dall'unione di n.2 uu.ii. realizzata attraverso la realizzazione di una apertura in un muro di tamponamento in prossimità degli ingressi. Le uu.ii. unite fra loro sono speculari e costituite da ampie zone giorno, cucine (una delle quali trasformata in studio) e wc oltre a ingressi al piano primo; tramite scale in legno in arredo si accede alle zone notte costituite ciascuna da camera doppia, camera singola e bagno; le uu.ii. sono dotate, ciascuna di ampi balconi al piano primo e al piano secondo. Il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Il tutto in complesso condominiale denominato "Condominio Stella", ubicato in Bagnacavallo, via Toscanini 2/a, int.1 e int.2..

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo

**Beni intestati a:**

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

Sezione Unica, Foglio 70:

- Particella 1567, sub 27, cat. A3, Cl. 2, Consistenza 5,5 vani, S.C. 83 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 440,28, Via Arturo Toscanini 2/A, piano S1-1

- Particella 1567, sub 28, cat. A3, Cl. 2, Consistenza 5,5 vani, S.C. 83 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 440,28, Via Arturo Toscanini 2/A, piano S1-1-2

- Particella 1567, sub 12, cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, S.C. 14 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 40,28, Via Fratelli Bedeschi 13, piano S1

- Particella 1567, sub 13, cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, S.C. 14 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 40,28, Via Fratelli Bedeschi 13, piano S1

L'area su cui insiste la porzione immobiliare suddetta insieme ad altre è censita al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo, al Foglio 70 Particella 1567 Ente Urbano di m<sup>2</sup> 1.125.

\* \* \*

**CONFINI**

Gli appartamenti sono in confine con beni \*\*\*, beni Casanova, beni Ricci, beni comuni salvo altri. Le cantine sono in confine con beni \*\*\*, beni \*\*\*, beni \*\*\*, beni \*\*\*, beni comuni, salvo altri. I box auto sono in confine con beni \*\*\*, beni \*\*\*, beni \*\*\*, beni comuni salvo altri

\* \* \*

**PROPRIETÀ**

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

\* \* \*

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

L'atto di provenienza a rogito Notaio \*\*\* Rep. \*\*\* del \*\*\*, registrato a

Lugo il \*\*\* al n. \*\*\* serie 1T e trascritto a Ravenna il \*\*\*, recita *“Nella vendita sono compresi [...] proporzionali diritti sulle parti di uso comune o condominiali a norma di legge e del presente contratto e quanto possa considerarsi comune ai sensi dell’art. 1117 e seguenti del Codice Civile, nonché ogni altra comproprietà risultante dall’elaborato planimetrico infra allegato, se e in quanto compatibile con le singole unità immobiliari.”* Con riferimento all’elaborato planimetrico e all’elenco dei subalterni assegnati (in allegato) risultano individuate al sub 32 quali b.c.n.c. i vani scala, gli ingressi e i vani tecnici.

Il medesimo atto riporta anche: *“Si intendono costituite ai sensi dell’art. 1062 c.c., anche se qui non espressamente indicate, tutte le servitù derivanti dal frazionamento dell’originaria unica proprietà ed in particolare le servitù derivanti dal passaggio delle reti tecnologiche di fognatura, acqua luce, gas e telefono.”*

Non sono state rilevate servitù trascritte.

\* \* \*

### VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Bagnacavallo e presso l’Agenzia del Territorio non risultano gravami sull’attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

Ai beni del presente lotto afferisce comodato a titolo oneroso con il quale \*\*\* concesse in comodato a \*\*\*, nato a Cotignola il 06/02/1964, C.F. \*\*\*, le uu.ii con contratto di comodato oneroso del \*\*\* registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Ravenna in data \*\*\* al n.\*\*\* serie 3T.

La durata comodato sul testo è indicata come indeterminata con l'impegno a rilasciare immediatamente l'immobile dopo la richiesta di sgombero da parte dell'autorità preposta all'alienazione dello stesso. L'ufficio del registro di Ravenna, sede di Faenza, ha comunicato che, non essendo stata pagata l'imposta di registro per l'annualità successiva alla prima scadenza annuale (05/02/2024) entro i successivi 30 giorni il contratto di comodato è da intendersi concluso e quindi non opponibile alla procedura.

Peraltro la Curatrice ha provveduto a ufficializzare lo scioglimento del contratto di comodato visto l'art. 3 del medesimo contratto e quanto disciplinato dall'art. 172 del Codice della Crisi e dell'Insolvenza, con raccomandata a mani del comodatario del 10/01/2024 (in allegato).

\* \* \*

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Da un controllo degli strumenti urbanistici vigenti, si rileva che il complesso di cui l'immobile fa parte è inserito nel R.U.E. come:

- TERRITORIO URBANO: AUC.3 - "Art. 4.2.4 – Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa.

Con riferimento alla Carta Unica del Territorio il lotto su cui sorge il complesso di cui l'immobile fa parte è individuato con le seguenti componenti:

- AMBIENTE E PAESAGGIO: Paleodossi di modesta rilevanza;

- STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE: Area a medio rischio archeologico;

- TERRITORIO URBANO: Perimetro del territorio urbanizzato;

- VULNERABILITA' E SICUREZZA: Approfondimento aree III livello

(sismica), Reticolo principale - Alluvioni poco frequenti

\* \* \*

### PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto pervenne alla società soggetta a liquidazione giudiziale da \*\*\* con atto di compravendita Notaio \*\*\* Rep. \*\*\* del \*\*\*, registrato a Lugo il \*\*\* al n. \*\*\* serie 1T e trascritto a Ravenna il \*\*\*.

\* \* \*

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a tutto il 03/04/2024 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 Lugo in data \*\*\*, rep. \*\*\* **iscritta a Ravenna il \*\*\* R.G. \*\*\* R.P. \*\*\*** per la somma capitale di € 380.000,00 e la somma totale di € 684.000,00.  
Durata: anni 15. **A favore:** CREDITO COOPERATIVO RAVENNATE E IMOLESE SOCIETA' COOPERATIVA sede di Faenza, **Contro:** \*\*\*, gravante i beni censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 70 Part. 1567 Subb. 12-13-14-15-27-28-29-30;**
- **Ipoteca volontaria (mutuo fondiario)** a rogito notaio \*\*\* in Lugo in data \*\*\*, rep. \*\*\* **iscritta a Ravenna il \*\*\* R.G. \*\*\* R.P. \*\*\*** per la somma capitale di € 100.000,00 e la somma totale di € 150.000,00.

Durata: anni 10. **A favore:** CREDITO COOPERATIVO

RAVENNATE, FORLIVESE E IMOLESE SOCIETA'

COOPERATIVA sede di Faenza, **Contro:** \*\*\*, gravante i beni

censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 70**

**Part. 1567 Subb. 12-13-14-15-27-28-29-30;**

### TRASCRIZIONI

- **Sentenza apertura liquidazione giudiziale** n.83/2023 del Tribunale

di Ravenna in data 16/11/2023 **iscritta a Ravenna il 15/01/2024**

**R.G. 775 R.P. 575. A favore:** MASSA DEI CREDITORI DELLA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE \*\*\*, **Contro:** \*\*\*, gravante i beni

censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 70**

**Part. 1567 Subb. 12-13-14-15-27-28-29-30; Fg. 72 Part. 115 Sub.**

**14; Catasto fabbricati del comune di Cotignola Fg.13 Part. 303**

**Subb. 5 e 7 (piena proprietà) Subb. 4 e 6 (nuda proprietà)**

\* \* \*

### REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta alla disciplina I.V.A. ex D.P.R. 633/72 se

dovuta oltre a oneri di legge.

\* \* \*

### INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso l'archivio del SUE dell'Unione dei Comuni della Bassa

Romagna, con riferimento al fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto del

presente lotto, sono stati individuati i seguenti documenti:

1) **Concessione edilizia P.E. \*\*\* Conc. del \*\*\* Prot. \*\*\*** per

esecuzione di costruzione di fabbricato urbano ed uso civile

abitazione rilasciato dal Comune di Bagnacavallo a \*\*\* l.r. \*\*\*;

2) **Variante in corso d'opera, P.E. n. \*\*\* del \*\*\* Prot. \*\*\*** per

modifiche cambio d'uso di n.1 u.i. da residenza a ambulatorio, al

progetto di costruzione di fabbricato urbano **intestata a \*\*\* l.r.**

**\*\*\*;**

3) **Autorizzazione variante in corso d'opera, P.E. n. \*\*\* Prot.**

**\*\*\* del \*\*\*** per modifiche al cantinato di fabbricato urbano ad

uso civile abitazione intestata a \*\*\* l.r. \*\*\*;

4) **Domanda agibilità P.E. \*\*\* del \*\*\* Prot. \*\*\*** a firma di \*\*\* l.r.

**\*\*\* con agibilità formatasi per silenzio assenso in data**

**10/12/2002;**

5) **Autorizzazione edilizia, P.E. n. \*\*\* Prot. \*\*\* del \*\*\*** per

realizzazione di recinzione in un fabbricato ad uso civile

abitazione intestata a \*\*\* l.r. \*\*\*.

Durante il sopralluogo si è rilevata la sostanziale conformità urbanistica delle

unità immobiliari facenti parte del presente lotto a meno di:

a) apertura su muro divisorio (tamponamento) per rendere comunicanti

le due unità immobiliari al piano primo;

b) mancata realizzazione di porzione di tramezzo a delimitazione

dell'ingresso in entrambe le unità;

c) mancata rappresentazione muri divisorii con le uu.ii confinanti sui

balconi al piano primo,

d) realizzazione di contropareti in cartongesso nella cucina del sub. 27 e

trasformazione della stanza in studio;

e) mancata rappresentazione di cavedio impiantistico presente nel



soggiorno al piano primo e nella camera doppia al piano secondo

(sub.27)

f) mancata rappresentazione di cavedio impiantistico nel bagno al piano primo (sub. 27);

g) mancata rappresentazione dell'ispessimento dei muri divisorii fra unità (i pilastri non marcano all'interno delle unità)

h) diversa disposizione dei gradini nelle scale in arredo per l'accesso al secondo piano;

i) modeste variazioni nelle dimensioni dei locali degli appartamenti e delle rimesse ricadenti nelle tolleranze costruttive ai sensi della L.23/2004.

Le planimetrie catastali sono conformi a meno delle difformità a), b), d), e), f), g), h) già rilevate al capoverso precedente, inoltre:

j) l'estensione dei balconi ai piani primo e secondo non è correttamente rappresentata (sub. 28);

k) l'estensione del balcone al piano secondo non è correttamente rappresentata (sub. 27)

Dal punto di vista urbanistico si ritiene che la difformità individuata al punto

a) possa essere sanata a cura e spese dell'aggiudicatario con la redazione di

CILA in sanatoria per fusione di unità immobiliari in cui rappresentare anche

la difformità di cui al punto d); le difformità di cui ai punti b), c), e), f), h), i),

pur risalendo all'epoca di costruzione, non essendo stato effettuato

sopralluogo in occasione del rilascio dell'abitabilità e riguardando anche

modifiche al prospetto, potranno essere sanate a cura e spese

dell'aggiudicatario con SCIA in sanatoria ex art.17 L.R. 21/10/2004 n.23,

che potrà assorbire anche la CILA in sanatoria per fusione.

Per la redazione della pratica di cui sopra si stimano spese tecniche pari a €

3.000,00+IVA oltre a sanzione di € 2.000,00.

Per l'aggiornamento delle planimetrie catastali (redazione e presentazione di

pratiche DOCFA) si stimano spese tecniche pari a € 800,00+IVA oltre a €

100,00 per diritti. Di tali importi si terrà conto nella successiva stima

dell'immobile.

Si segnala 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/o

sanzionatorie in atto.

\* \* \*

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 02/05/2024 le unità immobiliari

di cui al presente lotto risultavano occupate senza titolo dal l.r. della società

sottoposta a liquidazione giudiziale.

\* \* \*

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di piena proprietà di appartamento costituito da n.2 uu.ii. collegate

fra loro senza titolo con ingresso posto al piano primo, dotato di n.2 cantine e

n.2 box auto posti al primo piano sottostrada in autorimessa con accesso da

scala comune interna e rampa carrabile su via F.lli Bedeschi 13, dotata di

cancello automatico. L'appartamento è costituito dall'unione di n.2 uu.ii.

realizzata attraverso la realizzazione di una apertura in un muro di

tamponamento in prossimità degli ingressi. Le uu.ii. unite fra loro sono

speculari e costituite da ampie zone giorno, cucine (una delle quali

trasformata in studio) e wc oltre a ingressi al piano primo; tramite scale in

legno in arredo si accede alle zone notte costituite ciascuna da camera

doppia, camera singola e bagno; le uu.ii. sono dotate, ciascuna di ampi

balconi al piano primo e al piano secondo. Il tutto oltre a proporzionali diritti

di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge.

Il tutto ubicato in complesso condominiale denominato “Condominio

Stella”, posto immediatamente fuori dalla cinta muraria di Bagnacavallo, via

Toscanini 2/a, int.1 e int.2.

L’u.i di cui al presente lotto fa parte di edificio condominiale per n.13 unità

che si sviluppa su n.3 piani fuori terra oltre alla zona autorimesse ubicata al

piano interrato.

L’u.i. è stata costruita nei primissimi anni 2000; lo stato di conservazione è

buono.

#### TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Il fabbricato ha struttura intelaiata in c.a. con diaframmi in c.a. al piano

interrato e con muratura di tamponamento esterno intonacata e tinteggiata,

solai intermedi e di copertura in laterocemento.

#### CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

L’u.i. oggetto di stima ha una superficie (al lordo dei muri), a puro titolo

indicativo, di m<sup>2</sup> 72,20 al piano primo oltre a balconi (al lordo dei parapetti)

rispettivamente di m<sup>2</sup> 18,00 e m<sup>2</sup> 14,50; la superficie del piano secondo (al

lordo dei muri), a puro titolo indicativo, è di m<sup>2</sup> 80,90 oltre a balconi (al

lorde dei parapetti) rispettivamente di m<sup>2</sup> 18,00 e m<sup>2</sup> 17,40; le cantine al piano interrato risultano di superficie (al lordo dei muri), a puro titolo indicativo, rispettivamente di m<sup>2</sup> 6,00 e m<sup>2</sup> 6,50. Le rimesse al piano interrato risultano di superficie (al lordo dei muri), a puro titolo indicativo, di 13,70 m<sup>2</sup> ciascuno.

#### STATO DI CONSERVAZIONE

L'uu.ii. costituenti il lotto sono in uno stato di conservazione buono.

#### FINITURE

*Pareti interne:* paramenti in laterizio intonacati e tinteggiati.

*Infissi esterni:* finestre e portefinestre in legno con vetrocamera dotate di persiane in legno da mantenere e zanzariere in alluminio.

*Infissi interni:* porte interne in legno tamburato.

*Pavimenti e rivestimenti:* pavimenti interni in gres porcellanato, pavimenti dei balconi in gres; pavimenti e rivestimenti dei bagni in ceramica

*Impianto di riscaldamento:* a termosifoni in acciaio con caldaia a gas ubicata all'esterno (balcone); i due appartamenti, uniti senza titolo, sono dotati di impianti separati;

*Impianto di raffrescamento:* a split

*Impianto idrico/sanitario:* stessa caldaia a gas dell'impianto termico per la produzione di acqua calda sanitaria; sono presenti box doccia, lavabo, wc e bidet nei bagni al piano secondo; in uno dei bagni al piano primo è stato rimosso il wc.

*Impianto elettrico/tv:* completo, sottotraccia; i due appartamenti, uniti senza titolo, sono dotati di impianti separati.

Sono stati reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e

adduzione gas allegata alla richiesta di abitabilità (in allegato).

Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti.

### SPESE CONDOMINIALI

Da informazioni assunte presso l'amministratore condominiale le spese condominiali afferenti alle unità immobiliari di cui al presente lotto ammontano a € 1.586,36 e a € 1.827,10 rispettivamente per le annualità al 30/06/2022 e 30/06/2023; per l'annualità al 30/04/2024 risultano previste spese pari a € 1.960,17. Alla data della redazione della presente relazione risultano non pagate spese condominiali per € 1586,36 riferibili all'annualità al 30/06/2022, per € 620,10 riferibili all'annualità al 30/06/2022 e per € 829,03 riferibili all'annualità in corso.

\* \* \*

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

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

|                 |                          |                    |       |
|-----------------|--------------------------|--------------------|-------|
| Appartamento P1 |                          | ca. m <sup>2</sup> | 72,20 |
| Appartamento P2 |                          | ca. m <sup>2</sup> | 80,90 |
| Balcone P1      | 18,00 m <sup>2</sup> 30% | ca. mq             | 5,40  |
| Balcone P1      | 14,50 m <sup>2</sup> 30% | ca. mq             | 4,35  |
| Balcone P2      | 18,00 m <sup>2</sup> 30% | ca. mq             | 5,40  |
| Balcone P2      | 17,40 m <sup>2</sup> 30% | ca. mq             | 5,22  |
| Cantina S1      | 6,00 m <sup>2</sup> 35%  | ca. mq             | 2,10  |
| Cantina S1      | 6,50 m <sup>2</sup> 35%  | ca. mq             | 2,28  |
| Box auto S1     | 13,70 m <sup>2</sup> 60% | ca. mq             | 8,22  |
| Box auto S1     | 13,70 m <sup>2</sup> 60% | ca. mq             | 8,22  |

|                                      |               |               |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Totale superficie commerciale</b> | <b>ca. mq</b> | <b>194,29</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 (Anno 2023 – Semestre II) e, a livello locale, dal “*Rapporto 2023 del Mercato Immobiliare a Ravenna e provincia FIMAA*”.

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 e, a livello locale, dal “*Rapporto 2023 del Mercato Immobiliare a Ravenna e provincia FIMAA*”, , nonché il loro andamento tendenziale, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, considerati liberi, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

|                                       |  |  |
|---------------------------------------|--|--|
| Valore commerciale immobili abitativi |  |  |
|---------------------------------------|--|--|

|                |                  |          |
|----------------|------------------|----------|
| nuovi analoghi | €/m <sup>2</sup> | 2.400,00 |
|----------------|------------------|----------|

|                                 |                      |         |
|---------------------------------|----------------------|---------|
| ● Deprezzamento per stato d’uso | 40% €/m <sup>2</sup> | -960,00 |
|---------------------------------|----------------------|---------|

|                                      |                  |          |
|--------------------------------------|------------------|----------|
| Valore commerciale unitario del bene | €/m <sup>2</sup> | 1.440,00 |
|--------------------------------------|------------------|----------|

1) Riduzione valore di mercato per assenza della

garanzia per vizi del bene (proc.esec.) 15% €/m<sup>2</sup> -216,00

Valore commerciale unitario del bene

sottoposto a procedura esecutiva €/m<sup>2</sup> 1.224,00

Scia sanatoria (sp. tecniche) € 3.000,00+IVA

Sanzione illeciti € 2.000,00

DOCFA aggiorn. plan. catastale € 800,00+IVA

DOCFA diritti € 100,00

\* \* \*

Valore commerciale del bene sottoposto a liquidazione giudiziale:

€/m<sup>2</sup> 1.224,00 x m<sup>2</sup> 194,29-(3.000,00+800,00)\*1.22-(2.000,00+100,00)= €231.269,25

**Valore di mercato adeguato e corretto del lotto n.1 in C.T. €231.000,00**

**(diconsi euro duecentotrentunomila/00)**

**LOTTO N.2 – APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON BOX****AUTO AL PIANO INTERRATO IN COMPLESSO CONDOMINIALE****SITO IN BAGNACAVALLO, VIA TOSCANINI N.2A**

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Piena proprietà di appartamento con ingresso posto al piano primo, dotato di cantina e box auto posto al primo piano sottostrada in autorimessa con accesso da scala comune interna e rampa carrabile su via F.lli Bedeschi 13, dotata di cancello automatico. L'appartamento è costituito da ampia zona giorno, cucina e wc oltre a ingresso al piano primo; tramite scala in legno in arredo si accede alla zona notte costituita da camera doppia, e bagno; l'u.i. è dotata di ampi balconi al piano primo e al piano secondo. Il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. L'appartamento è locato con contratto in scadenza al 30/09/2025, con termine di disdetta entro il 30/03/2025. Il tutto in complesso condominiale denominato "Condominio Stella", ubicato in Bagnacavallo, via Toscanini 2/a, int.3.

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo

**Beni intestati a:**

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

Sezione Unica, Foglio 70:



- Particella 1567, sub 29, cat. A3, Cl. 2, Consistenza 5,0 vani, S.C. 73

m<sup>2</sup>, Rendita Euro 400,25, Via Arturo Toscanini 2/A, piano 1-2;

- Particella 1567, sub 14, cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 14 m<sup>2</sup>, S.C. 15

m<sup>2</sup>, Rendita Euro 43,38, Via Fratelli Bedeschi 13, piano S1.

L'area su cui insiste la porzione immobiliare suddetta insieme ad altre è censita al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo, al Foglio 70

Particella 1567 Ente Urbano di m<sup>2</sup> 1.125.

\* \* \*

### CONFINI

L'appartamento è in confine con beni \*\*\*, beni comuni salvo altri. La cantina è in confine con beni, beni \*\*\*, beni comuni, salvo altri. Il box auto è in confine con beni \*\*\*, beni \*\*\*, beni comuni salvo altri.

\* \* \*

### PROPRIETÀ

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

\* \* \*

### ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

L'atto di provenienza a rogito Notaio \*\*\* Rep. \*\*\* del \*\*\*, registrato a Lugo il \*\*\* al n. \*\*\* serie 1T e trascritto a Ravenna il \*\*\*, recita *"Nella vendita sono compresi [...] proporzionali diritti sulle parti di uso comune o condominiali a norma di legge e del presente contratto e quanto possa considerarsi comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, nonché ogni altra comproprietà risultante dall'elaborato planimetrico infra allegato, se e in quanto compatibile con le singole unità immobiliari."* Con riferimento all'elaborato planimetrico e all'elenco dei subalterni assegnati (in

allegato) risultano individuate al sub 32 quali b.c.n.c. i vani scala, gli ingressi e i vani tecnici.

Il medesimo atto riporta anche: *“Si intendono costituite ai sensi dell’art. 1062 c.c., anche se qui non espressamente indicate, tutte le servitù derivanti dal frazionamento dell’originaria unica proprietà ed in particolare le servitù derivanti dal passaggio delle reti tecnologiche di fognatura, acqua luce, gas e telefono.”*

Non sono state rilevate servitù trascritte.

\* \* \*

### VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Bagnacavallo e presso l’Agenzia del Territorio non risultano gravami sull’attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

L’appartamento oggetto del presente lotto è soggetto a **contratto di locazione** ad uso abitativo: \*\*\* concesse in locazione a \*\*\*, nata a Bologna il \*\*\*, C.F. \*\*\*, l’appartamento oggetto del presente lotto con contratto di locazione del \*\*\* registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Ravenna in data \*\*\* al n.\*\*\* serie 3T.

La durata del contratto è di anni quattro fino al 30/09/2025 prorogato di quattro anni salvo disdetta da parte del locatore. Dopo la prima proroga il contratto è rinnovato tacitamente con cadenza quadriennale salvo disdetta di una delle parti che deve avvenire almeno sei mesi prima della scadenza con lettera raccomandata inviata all’altra parte.

Alla data odierna il contratto di locazione è in corso di validità **con scadenza**

**30/09/2025, con termine di disdetta entro il 30/03/2025** ed un canone

annuale di € 4.200,00 corrisposto in rate mensili anticipate. Tale canone si

ritiene congruo in base ai valori di mercato.

Il contratto prevede un deposito di €700,00 interamente versato alla società

oggetto della presente procedura e che dovrà essere restituito al locatario al

momento del rilascio dell'immobile dopo aver accertato che lo stesso non

abbia subito danni e che tutti i patti contrattuali siano stati adempiuti.

\* \* \*

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Da un controllo degli strumenti urbanistici vigenti, si rileva che il complesso

di cui l'immobile fa parte è inserito nel R.U.E. come:

- TERRITORIO URBANO: AUC.3 - "Art. 4.2.4 – Ambiti consolidati per

funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa.

Con riferimento alla Carta Unica del Territorio il lotto su cui sorge il

complesso di cui l'immobile fa parte è individuato con le seguenti

componenti:

- AMBIENTE E PAESAGGIO: Paleodossi di modesta rilevanza;

- STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE: Area a medio rischio

archeologico;

- TERRITORIO URBANO: Perimetro del territorio urbanizzato;

- VULNERABILITA' E SICUREZZA: Approfondimento aree III livello

(sismica), Reticolo principale - Alluvioni poco frequenti

\* \* \*

### **PROVENIENZA DEL BENE**

Il bene di cui al presente lotto pervenne alla società soggetta a liquidazione

giudiziale da \*\*\*con atto di compravendita Notaio \*\*\* Rep. \*\*\* del \*\*\*,

registrato a Lugo il \*\*\* al n. \*\*\* serie 1T e trascritto a Ravenna il \*\*\*.

\* \* \*

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, dalle ispezioni svolte

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a tutto il 03/04/2024 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 Lugo in

data \*\*\*, rep. \*\*\*iscritta a Ravenna il \*\*\*R.G. \*\*\* R.P. \*\*\* per la

somma capitale di € 380.000,00 e la somma totale di € 684.000,00.

Durata: anni 15. **A favore:** CREDITO COOPERATIVO

RAVENNATE E IMOLESE SOCIETA' COOPERATIVA sede di

Faenza, **Contro:** \*\*\*, gravante i beni censiti al **Catasto Fabbricati**

**del Comune di Bagnacavallo, Fg. 70 Part. 1567 Subb. 12-13-14-**

**15-27-28-29-30;**

- **Ipoteca volontaria (mutuo fondiario)** a rogito notaio \*\*\* in Lugo in

data \*\*\*, rep. \*\*\*iscritta a Ravenna il \*\*\*R.G. \*\*\* R.P. \*\*\* per la

somma capitale di € 100.000,00 e la somma totale di € 150.000,00.

Durata: anni 10. **A favore:** CREDITO COOPERATIVO

RAVENNATE, FORLIVESE E IMOLESE SOCIETA'

COOPERATIVA sede di Faenza, **Contro:** \*\*\*, gravante i beni

censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 70**

**Part. 1567 Subb. 12-13-14-15-27-28-29-30;**

## TRASCRIZIONI

- **Sentenza apertura liquidazione giudiziale** n.83/2023 del Tribunale di Ravenna in data 16/11/2023 **iscritta a Ravenna il 15/01/2024**  
**R.G. 775 R.P. 575. A favore:** MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE \*\*\*, **Contro:** \*\*\*, gravante i beni censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 70 Part. 1567 Subb. 12-13-14-15-27-28-29-30; Fg. 72 Part. 115 Sub. 14; Catasto fabbricati del comune di Cotignola Fg.13 Part. 303 Subb. 5 e 7 (piena proprietà) Subb. 4 e 6 (nuda proprietà)**

\* \* \*

## REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta alla disciplina I.V.A. ex D.P.R. 633/72 se dovuta oltre a oneri di legge.

\* \* \*

## INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso l'archivio del SUE dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, con riferimento al fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto del presente lotto, sono stati individuati i seguenti documenti:

- 1) **Concessione edilizia P.E. \*\*\* Conc. del \*\*\* Prot. \*\*\*** per esecuzione di costruzione di fabbricato urbano ed uso civile abitazione rilasciato dal Comune di Bagnacavallo a \*\*\* l.r. \*\*\*;
- 2) **Variante in corso d'opera, P.E. n. \*\*\* del \*\*\* Prot. \*\*\*** per modifiche cambio d'uso di n.1 u.i. da residenza a ambulatorio, al progetto di costruzione di fabbricato urbano **intestata a \*\*\* l.r.**

\*\*\*;

3) **Autorizzazione variante in corso d'opera, P.E. n. \*\*\* Prot.**

\*\*\* del \*\*\* per modifiche al cantinato di fabbricato urbano ad uso civile abitazione intestata a \*\*\* l.r. \*\*\*;

4) **Domanda agibilità P.E. \*\*\* del \*\*\* Prot. \*\*\* a firma di \*\*\* l.r.**

\*\*\* con agibilità formatasi per silenzio assenso in data **10/12/2002;**

5) **Autorizzazione edilizia, P.E. n. \*\*\* Prot. \*\*\* del \*\*\* per**

realizzazione di recinzione in un fabbricato ad uso civile abitazione intestata a \*\*\* l.r. \*\*\*.

Durante il sopralluogo si è rilevata la sostanziale conformità urbanistica delle unità immobiliari facenti parte del presente lotto a meno di:

a) mancata realizzazione di porzione di tramezzo a delimitazione dell'ingresso e di porzione di tramezzo all'arrivo della scala in arredo al piano secondo;

b) mancata rappresentazione muri divisori con l'u.i. confinante sul balcone al piano primo;

c) mancata rappresentazione dell'ispessimento dei muri divisori fra unità (i pilastri non marcano all'interno delle unità);

d) traslazione finestra cucina di circa 1,10 m;

e) diversa disposizione dei gradini nella scala in arredo per l'accesso al secondo piano;

f) modeste variazioni nelle dimensioni dei locali dell'appartamento e della rimessa ricadenti nelle tolleranze costruttive ai sensi della

L.23/2004.

Le planimetrie catastali sono conformi a meno delle difformità a), b), c), d),

e), f), già rilevate al capoverso precedente, inoltre:

g) l'estensione del balcone al piano primo non è correttamente rappresentata;

Dal punto di vista urbanistico si ritiene che le difformità di cui ai punti a, b),

c), e), f), pur risalendo all'epoca di costruzione, non essendo stato effettuato

sopralluogo in occasione del rilascio dell'abitabilità e riguardando anche

modifiche al prospetto, potranno essere sanate a cura e spese

dell'aggiudicatario con SCIA in sanatoria ex art.17 L.R. 21/10/2004 n.23.

Per la redazione della pratica di cui sopra si stimano spese tecniche pari a €

2.000,00+IVA oltre a sanzione di € 2.000,00.

Per l'aggiornamento delle planimetrie catastali (redazione e presentazione di

pratiche DOCFA) si stimano spese tecniche pari a € 400,00+IVA oltre a €

50,00 per diritti. Di tali importi si terrà conto nella successiva stima

dell'immobile.

Si segnala 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/o

sanzionatorie in atto.

\* \* \*

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 06/05/2024 l'appartamento di cui

al presente lotto risultava occupato dalla Sig.ra \*\*\* in forza di contratto di

locazione come evidenziato nel paragrafo “VINCOLI”. Il Box auto non è oggetto del contratto di locazione e risulta occupato senza titolo dal l.r. della società sottoposta a liquidazione giudiziale.

\* \* \*

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di piena proprietà di appartamento con ingresso posto al piano primo, dotato di cantina e box auto posto al primo piano sottostrada in autorimessa con accesso da scala comune interna e rampa carrabile su via F.lli Bedeschi 13, dotata di cancello automatico. L'appartamento è costituito da ampia zona giorno, cucina e wc oltre a ingresso al piano primo; tramite scala in legno in arredo si accede alla zona notte costituita da camera doppia, e bagno; l'u.i. è dotata di ampi balconi al piano primo e al piano secondo. Il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione: complesso condominiale denominato “Condominio Stella”, in Bagnacavallo, via Toscanini 2/a, int.3.

L'u.i. di cui al presente lotto fa parte di edificio condominiale per n.13 unità che si sviluppa su n.3 piani fuori terra oltre alla zona autorimesse ubicata al piano interrato.

L'u.i. è stata costruita nei primissimi anni 2000; lo stato di conservazione è buono.

### **TIPOLOGIA COSTRUTTIVA**

Il fabbricato ha struttura intelaiata in c.a. con diaframmi in c.a. al piano interrato e con muratura di tamponamento esterno intonacata e tinteggiata, solai intermedi e di copertura in laterocemento.

### **CARATTERISTICHE DIMENSIONALI**



L'u.i. oggetto di stima ha una superficie (al lordo dei muri), a puro titolo indicativo, di m<sup>2</sup> 39,60 al piano primo oltre a balcone (al lordo dei parapetti) di m<sup>2</sup> 11,90; la superficie del piano secondo (al lordo dei muri), a puro titolo indicativo, è di m<sup>2</sup> 28,20 oltre a balcone (al lordo dei parapetti) di m<sup>2</sup> 23,00; la cantina al piano interrato risulta di superficie (al lordo dei muri), a puro titolo indicativo, rispettivamente di m<sup>2</sup> 7,00 m<sup>2</sup>. Il box auto al piano interrato risulta di superficie (al lordo dei muri), a puro titolo indicativo, rispettivamente di m<sup>2</sup> 14,50.

#### STATO DI CONSERVAZIONE

L'appartamento è in uno stato di conservazione discreto/sufficiente, sono presenti esiti da infiltrazioni in corrispondenza dei muri della scala; durante il sopralluogo si è rilevata un livello di pulizia insufficiente attuato dalla conduttrice.

#### FINITURE

*Pareti interne:* paramenti in laterizio intonacati e tinteggiati.

*Infissi esterni:* finestre e portefinestre in legno con vetrocamera dotate di persiane in legno da mantenere.

*Infissi interni:* porte interne in legno tamburato.

*Pavimenti e rivestimenti:* pavimenti interni in gres porcellanato, pavimenti dei balconi in gres; pavimenti e rivestimenti dei bagni in ceramica

*Impianto di riscaldamento:* a termosifoni in acciaio con caldaia a gas ubicata all'esterno (balcone);

*Impianto di raffrescamento:* //

*Impianto idrico/sanitario:* stessa caldaia a gas dell'impianto termico per la produzione di acqua calda sanitaria; sono presenti lavabo, wc e bidet nei

bagni, in quello al piano secondo anche il box doccia;

*Impianto elettrico/tv*: completo, sottotraccia;

Sono stati reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e adduzione gas allegate alla richiesta di abitabilità (in allegato).

Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti.

### SPESE CONDOMINIALI

Da informazioni assunte presso l'amministratore condominiale le spese condominiali afferenti alle unità immobiliari di cui al presente lotto ammontano a € 730,39 e a € 935,25 rispettivamente per le annualità al 30/06/2022 e 30/06/2023; per l'annualità al 30/04/2024 risultano previste spese pari a € 946,26. Alla data della redazione della presente relazione risultano non pagate spese condominiali per € 730,39 riferibili all'annualità al 30/06/2022, per € 935,25 riferibili all'annualità al 30/06/2022 e per € 946,26 riferibili all'annualità in corso.

\* \* \*

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

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

|                                      |                          |                    |              |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------|--------------|
| Appartamento P1                      |                          | ca. m <sup>2</sup> | 39,60        |
| Appartamento P2                      |                          | ca. m <sup>2</sup> | 28,20        |
| Balcone P1                           | 11,90 m <sup>2</sup> 30% | ca. mq             | 3,57         |
| Balcone P2                           | 23,00 m <sup>2</sup> 30% | ca. mq             | 6,90         |
| Cantina S1                           | 7,00 m <sup>2</sup> 35%  | ca. mq             | 2,45         |
| Box auto S1                          | 14,50 m <sup>2</sup> 60% | ca. mq             | 8,70         |
| <b>Totale superficie commerciale</b> |                          | <b>ca. mq</b>      | <b>89,42</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 (Anno 2023 – Semestre II) e, a livello locale, dal “*Rapporto 2023 del Mercato Immobiliare a Ravenna e provincia FIMAA*”.

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 e, a livello locale, dal “*Rapporto 2023 del Mercato Immobiliare a Ravenna e provincia FIMAA*”, , nonché il loro andamento tendenziale, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, considerati liberi, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore commerciale immobili abitativi

|                |  |                  |          |
|----------------|--|------------------|----------|
| nuovi analoghi |  | €/m <sup>2</sup> | 2.400,00 |
|----------------|--|------------------|----------|

|                                 |     |                  |          |
|---------------------------------|-----|------------------|----------|
| • Deprezzamento per stato d’uso | 45% | €/m <sup>2</sup> | -1080,00 |
|---------------------------------|-----|------------------|----------|

|                                     |  |  |  |
|-------------------------------------|--|--|--|
| • Deprezzamento per indisponibilità |  |  |  |
|-------------------------------------|--|--|--|

|  |    |                  |                |
|--|----|------------------|----------------|
| del bene (affitto scadenza 30/09/2025) | 5% | €/m <sup>2</sup> | <u>-120,00</u> |
|--|----|------------------|----------------|

|                                      |  |                  |          |
|--------------------------------------|--|------------------|----------|
| Valore commerciale unitario del bene |  | €/m <sup>2</sup> | 1.200,00 |
|--------------------------------------|--|------------------|----------|

2) Riduzione valore di mercato per assenza della

garanzia per vizi del bene (proc.esec.) 15% €/m<sup>2</sup> -180,00

Valore commerciale unitario del bene

sottoposto a procedura esecutiva €/m<sup>2</sup> 1.020,00

Scia sanatoria (sp. tecniche) € 2.000,00+IVA

Sanzione illeciti € 2.000,00

DOCFA aggiorn. plan. catastale € 400,00+IVA

DOCFA diritti € 50,00

\* \* \*

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva:

€/m<sup>2</sup> 1.020,00 x m<sup>2</sup> 89,25-(2.000,00+400,00)\*1.22-(2.000,00+50,00)= €86.230,40

**Valore di mercato adeguato e corretto del lotto n.2 in C.T. €86.000,00**

**(diconsi euro ottantaseimila/00)**

**LOTTO N.3 – APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON BOX****AUTO AL PIANO INTERRATO IN COMPLESSO CONDOMINIALE****SITO IN BAGNACAVALLO, VIA TOSCANINI N.2A**

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Piena proprietà di appartamento con ingresso posto al piano primo, dotato di cantina e box auto posto al primo piano sottostrada in autorimessa con accesso da scala comune interna e rampa carrabile su via F.lli Bedeschi 13, dotata di cancello automatico. L'appartamento è costituito da ampia zona giorno, cucina e wc oltre a ingresso al piano primo; tramite scala in legno in arredo si accede alla zona notte costituita da camera doppia, e bagno; l'u.i. è dotata di ampi balconi al piano primo e al piano secondo. Il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Il tutto in complesso condominiale denominato "Condominio Stella", ubicato in Bagnacavallo, via Toscanini 2/a, int.4.

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo

**Beni intestati a:**

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

Sezione Unica, Foglio 70:

- Particella 1567, sub 30, cat. A3, Cl. 2, Consistenza 5,0 vani, S.C. 75 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 400,25, Via Arturo Toscanini 2/A, piano S1-1-2

- Particella 1567, sub 15, cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 14 m<sup>2</sup>, S.C. 15

m<sup>2</sup>, Rendita Euro 43,38, Via Fratelli Bedeschi 13, piano S1

L'area su cui insiste la porzione immobiliare suddetta insieme ad altre è censita al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo, al Foglio 70

Particella 1567 Ente Urbano di m<sup>2</sup> 1.125.

\* \* \*

### CONFINI

L'appartamento è in confine con beni \*\*\*, beni comuni salvo altri. La

cantina è in confine con beni, beni \*\*\*, beni \*\*\*, beni comuni, salvo altri. Il

box auto è in confine con beni \*\*\*, beni \*\*\*, beni comuni salvo altri.

\* \* \*

### PROPRIETÀ

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

\* \* \*

### ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

L'atto di provenienza a rogito Notaio \*\*\* Rep. \*\*\* del \*\*\*, registrato a

Lugo il \*\*\* al n. \*\*\* serie 1T e trascritto a Ravenna il \*\*\*, recita “Nella

*vendita sono compresi [...] proporzionali diritti sulle parti di uso comune o*

*condominiali a norma di legge e del presente contratto e quanto possa*

*considerarsi comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile,*

*nonché ogni altra comproprietà risultante dall'elaborato planimetrico infra*

*allegato, se e in quanto compatibile con le singole unità immobiliari.” Con*

riferimento all'elaborato planimetrico e all'elenco dei subalterni assegnati (in

allegato) risultano individuate al sub 32 quali b.c.n.c. i vani scala, gli ingressi

e i vani tecnici.

Il medesimo atto riporta anche: *“Si intendono costituite ai sensi dell’art. 1062 c.c., anche se qui non espressamente indicate, tutte le servitù derivanti dal frazionamento dell’originaria unica proprietà ed in particolare le servitù derivanti dal passaggio delle reti tecnologiche di fognatura, acqua luce, gas e telefono.”*

Non sono state rilevate servitù trascritte.

\* \* \*

### VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Bagnacavallo e presso l’Agenzia del Territorio non risultano gravami sull’attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

\* \* \*

### DESTINAZIONE URBANISTICA

Da un controllo degli strumenti urbanistici vigenti, si rileva che il complesso di cui l’immobile fa parte è inserito nel R.U.E. come:

- TERRITORIO URBANO: AUC.3 - “Art. 4.2.4 – Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa”.

Con riferimento alla Carta Unica del Territorio il lotto su cui sorge il complesso di cui l’immobile fa parte è individuato con le seguenti componenti:

- AMBIENTE E PAESAGGIO: Paleodossi di modesta rilevanza;

- STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE: Area a medio rischio archeologico;

- TERRITORIO URBANO: Perimetro del territorio urbanizzato;

- VULNERABILITA' E SICUREZZA: Approfondimento aree III livello

(sismica), Reticolo principale - Alluvioni poco frequenti

\* \* \*

### PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto pervenne alla società soggetta a liquidazione

giudiziale da \*\*\*con atto di compravendita Notaio \*\*\* Rep. \*\*\* del \*\*\*,

registrato a Lugo il \*\*\* al n. \*\*\* serie 1T e trascritto a Ravenna il \*\*\*.

\* \* \*

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, dalle ispezioni svolte

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a tutto il 03/04/2024 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 Lugo in

data \*\*\*, rep. \*\*\*iscritta a Ravenna il \*\*\*R.G. \*\*\* R.P. \*\*\* per la

somma capitale di € 380.000,00 e la somma totale di € 684.000,00.

Durata: anni 15. A favore: CREDITO COOPERATIVO

RAVENNATE E IMOLESE SOCIETA' COOPERATIVA sede di

Faenza, **Contro:** \*\*\*, gravante i beni censiti al **Catasto Fabbricati**

**del Comune di Bagnacavallo, Fg. 70 Part. 1567 Subb. 12-13-14-**

**15-27-28-29-30;**

- **Ipoteca volontaria (mutuo fondiario)** a rogito notaio \*\*\* in Lugo in

data \*\*\*, rep. \*\*\*iscritta a Ravenna il \*\*\*R.G. \*\*\* R.P. \*\*\* per la



somma capitale di € 100.000,00 e la somma totale di € 150.000,00.

Durata: anni 10. **A favore:** CREDITO COOPERATIVO

RAVENNATE, FORLIVESE E IMOLESE SOCIETA'

COOPERATIVA sede di Faenza, **Contro:** \*\*\*, gravante i beni

censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 70**

**Part. 1567 Subb. 12-13-14-15-27-28-29-30;**

### TRASCRIZIONI

- **Sentenza apertura liquidazione giudiziale** n.83/2023 del Tribunale

di Ravenna in data 16/11/2023 **iscritta a Ravenna il 15/01/2024**

**R.G. 775 R.P. 575. A favore:** MASSA DEI CREDITORI DELLA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE \*\*\*, **Contro:** \*\*\*, gravante i beni

censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 70**

**Part. 1567 Subb. 12-13-14-15-27-28-29-30; Fg. 72 Part. 115 Sub.**

**14; Catasto fabbricati del comune di Cotignola Fg.13 Part. 303**

**Subb. 5 e 7 (piena proprietà) Subb. 4 e 6 (nuda proprietà)**

\* \* \*

### REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta alla disciplina I.V.A. ex D.P.R. 633/72 se

dovuta oltre a oneri di legge.

\* \* \*

### INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso l'archivio del SUE dell'Unione dei Comuni della Bassa

Romagna, con riferimento al fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto del

presente lotto, sono stati individuati i seguenti documenti:

- 1) **Concessione edilizia P.E. \*\*\* Conc. del \*\*\* Prot. \*\*\* per**

esecuzione di costruzione di fabbricato urbano ed uso civile

abitazione rilasciato dal Comune di Bagnacavallo a \*\*\* l.r. \*\*\*;

- 2) **Variante in corso d'opera, P.E. n. \*\*\* del \*\*\* Prot. \*\*\*** per modifiche cambio d'uso di n.1 u.i. da residenza a ambulatorio, al progetto di costruzione di fabbricato urbano **intestata a \*\*\* l.r. \*\*\*;**

- 3) **Autorizzazione variante in corso d'opera, P.E. n. \*\*\* Prot. \*\*\* del \*\*\*** per modifiche al cantinato di fabbricato urbano ad uso civile abitazione intestata a \*\*\* l.r. \*\*\*;

- 4) **Domanda agibilità P.E. \*\*\* del \*\*\* Prot. \*\*\*** a firma di \*\*\* l.r. \*\*\* **con agibilità formatasi per silenzio assenso in data 10/12/2002;**

- 5) **Autorizzazione edilizia, P.E. n. \*\*\* Prot. \*\*\* del \*\*\*** per realizzazione di recinzione in un fabbricato ad uso civile abitazione intestata a \*\*\* l.r. \*\*\*.

Durante il sopralluogo si è rilevata la sostanziale conformità urbanistica delle unità immobiliari facenti parte del presente lotto a meno di:

- a) mancata rappresentazione dell'ispessimento dei muri divisorii fra unità (i pilastri non marcano all'interno delle unità);
- b) traslazione divisorio antibagno/WC di circa 10 cm al piano primo;
- c) modesta modifica impronta planimetrica balconi piano primo e piano secondo;
- d) mancata rappresentazione di cavedio impiantistico all'interno del WC piano primo;
- e) diversa disposizione dei gradini nella scala in arredo per l'accesso al

secondo piano;

f) modeste variazioni nelle dimensioni dei locali dell'appartamento e della rimessa ricadenti nelle tolleranze costruttive ai sensi della L.23/2004.

Le planimetrie catastali sono conformi a meno delle difformità b), c), d), e), già rilevate al capoverso precedente, inoltre:

g) l'estensione del balcone al piano primo non è correttamente rappresentata;

Dal punto di vista urbanistico si ritiene che le difformità di cui ai punti a, b), c), d, e), pur risalendo all'epoca di costruzione, non essendo stato effettuato sopralluogo in occasione del rilascio dell'abitabilità e riguardando anche modifiche al prospetto, potranno essere sanate a cura e spese dell'aggiudicatario con SCIA in sanatoria ex art.17 L.R. 21/10/2004 n.23.

Per la redazione della pratica di cui sopra si stimano spese tecniche pari a € 2.000,00+IVA oltre a sanzione di € 2.000,00.

Per l'aggiornamento delle planimetrie catastali (redazione e presentazione di pratiche DOCFA) si stimano spese tecniche pari a € 400,00+IVA oltre a € 50,00 per diritti. Di tali importi si terrà conto nella successiva stima dell'immobile.

Si segnala 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/o sanzionatorie in atto.

\* \* \*

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 06/05/2024 le uu.ii. di cui al presente lotto risultavano libere.

\* \* \*

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di piena proprietà di appartamento con ingresso posto al piano primo, dotato di cantina e box auto posto al primo piano sottostrada in autorimessa con accesso da scala comune interna e rampa carrabile su via F.lli Bedeschi 13, dotata di cancello automatico. L'appartamento è costituito da ampia zona giorno, cucina e wc oltre a ingresso al piano primo; tramite scala in legno in arredo si accede alla zona notte costituita da camera doppia, e bagno; l'u.i. è dotata di ampi balconi al piano primo e al piano secondo. Il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione: complesso condominiale denominato "Condominio Stella", in Bagnacavallo, via Toscanini 2/a, int.4. L'u.i. di cui al presente lotto fa parte di edificio condominiale per n.13 unità che si sviluppa su n.3 piani fuori terra oltre alla zona autorimesse ubicata al piano interrato.

L'u.i. è stata costruita nei primissimi anni 2000; lo stato di conservazione è buono.

**TIPOLOGIA COSTRUTTIVA**

Il fabbricato ha struttura intelaiata in c.a. con diaframmi in c.a. al piano interrato e con muratura di tamponamento esterno intonacata e tinteggiata, solai intermedi e di copertura in laterocemento.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

L'u.i. oggetto di stima ha una superficie (al lordo dei muri), a puro titolo indicativo, di m<sup>2</sup> 39,20 al piano primo oltre a balcone (al lordo dei parapetti) di m<sup>2</sup> 11,60; la superficie del piano secondo (al lordo dei muri), a puro titolo indicativo, è di m<sup>2</sup> 30,50 oltre a balcone (al lordo dei parapetti) di m<sup>2</sup> 28,50; la cantina al piano interrato risulta di superficie (al lordo dei muri), a puro titolo indicativo, rispettivamente di m<sup>2</sup> 6,20 m<sup>2</sup>. La rimessa al piano interrato risulta di superficie (al lordo dei muri), a puro titolo indicativo, rispettivamente di m<sup>2</sup> 14,50.

STATO DI CONSERVAZIONE

L'appartamento è in uno stato di conservazione buono, sono presenti esiti da infiltrazioni in corrispondenza dei muri della scala.

FINITURE

*Pareti interne:* paramenti in laterizio intonacati e tinteggiati.

*Infissi esterni:* finestre e portefinestre in legno con vetrocamera dotate di persiane in legno da mantenere.

*Infissi interni:* porte interne in legno tamburato.

*Pavimenti e rivestimenti:* pavimenti interni in gres porcellanato, pavimenti dei balconi in gres; pavimenti e rivestimenti dei bagni in ceramica.

*Impianto di riscaldamento:* a termosifoni in acciaio con caldaia a gas ubicata all'esterno (balcone).

*Impianto di raffrescamento:* //

*Impianto idrico/sanitario:* stessa caldaia a gas dell'impianto termico per la produzione di acqua calda sanitaria; sono presenti lavabo, wc e bidet nei bagni, in quello al piano secondo anche il box doccia;

*Impianto elettrico/tv: completo, sottotraccia;*

Sono stati reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e

adduzione gas allegata alla richiesta di abitabilità (in allegato).

Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti.

### SPESE CONDOMINIALI

Da informazioni assunte presso l'amministratore condominiale le spese condominiali afferenti alle unità immobiliari di cui al presente lotto ammontano a € 340,61 e a € 865,57 rispettivamente per le annualità al 30/06/2022 e 30/06/2023; per l'annualità al 30/04/2024 risultano previste spese pari a € 991,36. Alla data della redazione della presente relazione risultano non pagate spese condominiali per € 340,61 riferibili all'annualità al 30/06/2022, per € 865,57 riferibili all'annualità al 30/06/2022 e per € 991,36 riferibili all'annualità in corso.

\* \* \*

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

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

|                                      |                          |                    |              |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------|--------------|
| Appartamento P1                      |                          | ca. m <sup>2</sup> | 39,20        |
| Appartamento P2                      |                          | ca. m <sup>2</sup> | 30,50        |
| Balcone P1                           | 11,60 m <sup>2</sup> 30% | ca. mq             | 3,48         |
| Balcone P2                           | 28,50 m <sup>2</sup> 30% | ca. mq             | 8,55         |
| Cantina S1                           | 6,20 m <sup>2</sup> 35%  | ca. mq             | 2,17         |
| Box auto S1                          | 14,50 m <sup>2</sup> 60% | ca. mq             | 8,70         |
| <b>Totale superficie commerciale</b> |                          | <b>ca. mq</b>      | <b>92,60</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 (Anno 2023 – Semestre II) e, a livello locale, dal “*Rapporto 2023 del Mercato Immobiliare a Ravenna e provincia FIMAA*”.

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 e, a livello locale, dal “*Rapporto 2023 del Mercato Immobiliare a Ravenna e provincia FIMAA*”, , nonché il loro andamento tendenziale, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, considerati liberi, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore commerciale immobili abitativi

|                |  |                  |          |
|----------------|--|------------------|----------|
| nuovi analoghi |  | €/m <sup>2</sup> | 2.400,00 |
|----------------|--|------------------|----------|

|                                 |     |                  |                |
|---------------------------------|-----|------------------|----------------|
| • Deprezzamento per stato d’uso | 40% | €/m <sup>2</sup> | <u>-960,00</u> |
|---------------------------------|-----|------------------|----------------|

|                                      |  |                  |          |
|--------------------------------------|--|------------------|----------|
| Valore commerciale unitario del bene |  | €/m <sup>2</sup> | 1.440,00 |
|--------------------------------------|--|------------------|----------|

3) Riduzione valore di mercato per assenza della

|   |     |                  |                |
|---|-----|------------------|----------------|
| garanzia per vizi del bene (proc.esec.) | 15% | €/m <sup>2</sup> | <u>-216,00</u> |
|---|-----|------------------|----------------|

Valore commerciale unitario del bene





**LOTTO N.4 – UFFICIO AI PIANI PRIMO E SOTTOTETTO CON****INGRESSO INDIPENDENTE A PIANO TERRA IN****BAGNACAVALLO, P.ZZA DELLA LIBERTA' N.33**

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Piena proprietà di ufficio posto ai piani primo e sottotetto con ingresso indipendente a piano terra, costituito da n.3 stanze oltre a disimpegno, antibagno, n.2 wc e ripostiglio al piano primo e n.2 stanze/openspace al piano sottotetto oltre a terrazzo al piano sottotetto; è presente ascensore che collega i piani terra e primo. Il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge.

Ubicazione: edificio prospiciente la piazza centrale di Bagnacavallo in piazza della Libertà 33.

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo

**Beni intestati a:**

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

Sezione Unica, Foglio 72:

- Particella 115, sub 14, cat. A/10, cl.2, Consistenza 8,0 vani, S.C. 251 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 2.582,28, Piazza della Libertà 33, piano T-1-2

L'area su cui insiste la porzione immobiliare suddetta insieme ad altre è censita al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo, al Foglio 72

Particella 115 Ente Urbano di m<sup>2</sup> 230.

\* \* \*

### CONFINI

L'immobile è in confine con beni Soc. \*\*\*, beni \*\*\*, piazza della \*\*\*, salvo altri.

\* \* \*

### PROPRIETÀ

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

\* \* \*

### ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

L'atto di provenienza a rogito Notaio \*\*\* Rep. \*\*\* del \*\*\* trascritto a Ravenna il \*\*\* R.G. \*\*\*, R.P. \*\*\*, recita *“L'immobile in oggetto viene alienato a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto alla parte compratrice e quale risulta dai documenti catastali, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, con ogni comproprietà di legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile nonché quelle risultanti dal sopra allegato elaborato planimetrico, fra le quali la comproprietà del cavedio distinto al Catasto Fabbricati Foglio 72 mappale 115 sub 12 B.C.N.C. a tutti i sub (CORTILE).*

*La vendita è inoltre fatta sotto l'osservanza di tutti i patti, obblighi, condizioni, servitù e comproprietà contenuti e/o richiamati nell'atto Notaio \*\*\* in data \*\*\* rep. \*\*\* infra citato col quale il bene in oggetto è pervenuto alla parte venditrice e che, per quanto*

*pertinenti ed attuali si vogliono come qui riportati parola per parola.*

*Le parti si danno reciprocamente atto che:*

*- nella parete adiacente il bagno del locale a piano terra di proprietà "\*\*\*\*"*

*è collocato il centralino di derivazione primaria delle linee dati e telefoniche*

*a servizio dell'unità immobiliare oggetto del presente atto, pertanto viene*

*costituita la relativa servitù di cavidotto a carico dell'unità a piano terra di*

*proprietà \*\*\*;*

*- nel terrazzo posto al piano primo del bene oggetto di vendita è presente un*

*camino di aspirazione/esalazione che risulta facente parte dell'impianto di*

*ventilazione meccanica forzata delle unità al piano terra di proprietà della*

*società "\*\*\*\*", pertanto la parte compratrice per sé e suoi aventi casa a*

*qualsiasi titolo, si obbliga ad acconsentirgli l'accesso qualora si rendessero*

*necessarie manutenzioni straordinarie;*

*- trattandosi originariamente di un'unica proprietà, gli scarichi delle acque*

*chiare e scure relative all'unità immobiliare oggetto del presente atto,*

*convogliano nella medesima fossa biologica e nel medesimo pozzetto*

*degrassatore del bagno dell'unità immobiliare al piano terra di proprietà*

*dell'\*\*\*\* Detti scarichi sono posizionati all'interno della pavimentazione del*

*bagno dell'immobile di proprietà della società "\*\*\*\*", ispezionabili mediante*

*apposite contromaschere amovibili a filo pavimento. Le spese relative alle*

*manutenzioni ordinarie e straordinarie di detti scarichi andranno ripartiti in*

*ragione di un mezzo per*

*le rispettive proprietà.*

*A tal proposito la società "\*\*\*\*" come sopra rappresentata, quale*

*proprietaria dell'immobile posto al piano terra prende atto dell'esistenza di*

*tali servitù costituite per destinazione del buon padre di famiglia sopra descritte.*

*L'uso e l'amministrazione delle parti e cose comuni dell'intero complesso condominiale sono disciplinate dalle norme di legge vigenti in materia.”*

Non sono state rilevate servitù trascritte.

\* \* \*

### **VINCOLI**

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Bagnacavallo e presso l'Agenzia del Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

\* \* \*

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Da un controllo degli strumenti urbanistici vigenti, si rileva che il complesso di cui l'immobile fa parte è inserito nel R.U.E. come:

- CENTRI STORICI: ACS - “Capo 4.1 - Centri storici ed edifici tutelati esterni ai centri storici.”.

Con riferimento alla Carta Unica del Territorio il lotto su cui sorge il complesso di cui l'immobile fa parte è individuato con le seguenti componenti:

- AMBIENTE E PAESAGGIO: Paleodossi di modesta rilevanza;

- STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE: Area a medio rischio archeologico; Centri storici Scheda SC3;

- TERRITORIO URBANO: Perimetro del territorio urbanizzato;

- VULNERABILITA' E SICUREZZA: Aree soggette a rischio sismico,

approfondimento aree III livello, Reticolo principale e secondario - Alluvioni

poco frequenti

\* \* \*

### PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto pervenne alla società soggetta a liquidazione

giudiziale da \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\* C.F. \*\*\* con atto di compravendita

autenticato nelle firme dal Notaio \*\*\* Rep. \*\*\* del \*\*\* trascritto a Ravenna

il \*\*\* R.G. \*\*\*, R.P. \*\*\*. Dal medesimo atto risulta che il Sig. \*\*\* era

proprietario dell'unità immobiliare venduta in parte per acquisto con atto

Notaio \*\*\* in data \*\*\* Rep. \*\*\* registrato a Lugo il \*\*\* al n. \*\*\* serie 1V e

trascritto il \*\*\* all'art. \*\*\* e in parte per successione testata in morte di \*\*\*

deceduta il \*\*\* (den. n. \*\*\* registrata a Ravenna trascritta il \*\*\* all'art. \*\*\*)

a seguito di testamento olografo pubblicato con accettazione espressa

dell'eredità a rogito Notaio \*\*\* Rep. \*\*\* registrato a Ravenna il \*\*\* n. \*\*\*,

trascritto il \*\*\* all'art. \*\*\*.

\* \* \*

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, dalle ispezioni svolte

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a tutto il 03/04/2024 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

#### TRASCRIZIONI

- Sentenza apertura liquidazione giudiziale n.83/2023 del Tribunale

di Ravenna in data 16/11/2023 iscritta a Ravenna il 15/01/2024

**R.G. 775 R.P. 575. A favore:** MASSA DEI CREDITORI DELLA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE \*\*\*, **Contro:** \*\*\*, gravante i beni

censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 70**

**Part. 1567 Subb. 12-13-14-15-27-28-29-30; Fg. 72 Part. 115 Sub.**

**14; Catasto fabbricati del comune di Cotignola Fg.13 Part. 303**

**Subb. 5 e 7 (piena proprietà) Subb. 4 e 6 (nuda proprietà)**

\* \* \*

#### REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta alla disciplina I.V.A. ex D.P.R. 633/72 se dovuta oltre a oneri di legge.

\* \* \*

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

Dalla ricerca presso l'archivio del SUE dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, con riferimento al fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto del presente lotto, sono stati individuati i seguenti documenti:

1) **Concessione edilizia P.E. \*\*\* del \*\*\* Prot. \*\*\*** per

ristrutturazione di fabbricato urbano rilasciata dal Comune di

Bagnacavallo a \*\*\*;

2) **Autorizzazione di variante in corso d'opera, P.E. n. \*\*\* del**

**\*\*\* Prot. \*\*\*** per variante a ristrutturazione di fabbricato urbano

rilasciata dal Comune di Bagnacavallo a \*\*\*;

3) **Autorizzazione di agibilità n. \*\*\* Prot. \*\*\* del \*\*\*** rilasciata

dal Comune di Bagnacavallo a \*\*\*;

4) **SCIA P.E. \*\*\* del \*\*\* Prot. \*\*\*** per restauro e risanamento

conservativo finalizzato alla suddivisione in due unità depositata

da \*\*\* e \*\*\*;

**5) Certificato di conformità edilizia e agibilità P.E. \*\*\* Prot. \*\*\***

**del \*\*\*** riferito alla pratica di cui al punto 4) rilasciato a \*\*\*;

**6) SCIA P.E. \*\*\* Prot. \*\*\* del \*\*\*** per ristrutturazione edilizia con

recupero sottotetto a uffici e realizzazione di terrazzo in falda

depositata da \*\*\* e \*\*\*

**7) SCIA P.E. \*\*\* Prot. \*\*\* del \*\*\*** per variante a ristrutturazione

edilizia con recupero sottotetto a uffici e realizzazione di terrazzo

in falda depositata da \*\*\* e \*\*\*

**8) Certificato di conformità edilizia e agibilità P.E. \*\*\* Prot. \*\*\***

**del \*\*\*** riferito alle pratiche di cui ai punti 6) e 7) rilasciato a \*\*\*

e \*\*\*;

Durante il sopralluogo si è rilevata la sostanziale conformità urbanistica

dell'unità immobiliari facente parte del presente lotto a meno di:

a) Presenza di un cavedio impiantistico nell'ufficio posto in

corrispondenza dello spigolo sud dell'edificio;

b) modeste variazioni nelle dimensioni delle stanze ricadenti nelle

tolleranze costruttive e/o in errori grafici ai sensi della L.23/2004;

Le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi.

Dal punto di vista urbanistico si ritiene che le difformità di cui al punto a)

possa essere sanata con CILA in sanatoria ove si potranno rappresentare

anche le difformità di cui al punto b). Si stimano spese tecniche pari a €

2.000,00+IVA oltre a sanzione di € 516,00.

Si segnala 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/o  
sanzionatorie in atto.

\* \* \*

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 06/05/2024 l'immobile di cui al  
presente lotto risultava libero.

\* \* \*

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di piena proprietà di ufficio, posto ai piani primo e sottotetto con  
ingresso indipendente a piano terra, costituito da n.3 stanze oltre a  
disimpegno, antibagno, n.2 wc e ripostiglio al piano primo e n.2  
stanze/openspace oltre a terrazzo al piano sottotetto; è presente ascensore che  
collega i piani terra e primo. Il tutto oltre a proporzionali diritti di  
comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge.

Ubicazione: edificio prospiciente la piazza centrale di Bagnacavallo in  
piazza della Libertà 33

L'u.i. è stata completamente ristrutturata nel 2014/2015; lo stato di  
conservazione è molto buono.

### **TIPOLOGIA COSTRUTTIVA**

Il fabbricato ha struttura in muratura e solai intermedi e di copertura con  
struttura in legno; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

### **CARATTERISTICHE DIMENSIONALI**



L'u.i. oggetto di stima ha una superficie (al lordo dei muri), a puro titolo indicativo, di m<sup>2</sup> 21,00 al piano terra, di m<sup>2</sup> 139,00 al piano primo oltre a terrazzo di m<sup>2</sup> 5,80; la superficie del piano sottotetto (al lordo dei muri), a puro titolo indicativo, è di m<sup>2</sup> 102,00 oltre a terrazzo (al lordo dei parapetti) di m<sup>2</sup> 10,00. Al piano sottotetto l'altezza è variabile da 1,50m sul perimetro a 3,07m al colmo.

#### STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile è in uno stato di conservazione molto buono.

#### FINITURE

*Pareti interne:* paramenti in laterizio intonacati e tinteggiati.

*Infissi esterni:* finestre e portefinestre in legno con vetrocamera dotate di persiane in legno da mantenere; sono presenti zanzariere.

*Infissi interni:* porte interne in legno massello.

*Pavimenti e rivestimenti:* pavimenti interni in marmette di graniglia negli uffici, e pavimenti e rivestimenti in ceramica nei bagni al piano primo, pavimento in gres porcellanato al piano sottotetto.

*Impianto di riscaldamento:* con aerotermi distribuiti nei vari locali al piano primo con generatore di calore a condensazione; a pompa di calore al piano sottotetto.

*Impianto di raffrescamento:* a pompa di calore con split

*Impianto idrico/sanitario:* sottotraccia; sono presenti lavabi, wc e bidet nei bagni;

*Impianto elettrico/tv:* completo, sottotraccia; è presente rete dati;

Sono stati reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e adduzione gas allegate alla richiesta di abitabilità (in allegato).

Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti.

\* \* \*

### CONSISTENZA COMMERCIALE

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

|                                      |                           |                    |               |
|--------------------------------------|---------------------------|--------------------|---------------|
| Uffici/ingresso PT                   |                           | ca. m <sup>2</sup> | 21,00         |
| Uffici P1                            |                           | ca. m <sup>2</sup> | 139,00        |
| Uffici sottotetto                    | 102,00 m <sup>2</sup> 80% | ca. mq             | 81,60         |
| Terrazzo P1                          | 5,80 m <sup>2</sup> 25%   | ca. mq             | 1,45          |
| Terrazzo P2                          | 10,00 m <sup>2</sup> 35%  | ca. mq             | 3,50          |
| <b>Totale superficie commerciale</b> |                           | <b>ca. mq</b>      | <b>246,55</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 (Anno 2023 – Semestre II) e, a livello locale, dal “*Rapporto 2023 del Mercato Immobiliare a Ravenna e provincia FIMAA*”.

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 e, a livello locale, dal “Rapporto 2023 del Mercato

Immobiliare a Ravenna e provincia FIMAA”, , nonché il loro andamento

tendenziale, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore*

*commerciale, dei beni in oggetto, considerati liberi, nello stato di fatto e di*

*diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore commerciale immobili abitativi

nuovi analoghi €/ $m^2$  1800,00

• Deprezzamento per stato d'uso 35% €/ $m^2$  -630,00

Valore commerciale unitario del bene €/ $m^2$  1.170,00

• Riduzione valore di mercato per assenza della

garanzia per vizi del bene (proc.esec.) 15% €/ $m^2$  -175,50

Valore commerciale unitario del bene

sottoposto a procedura esecutiva €/ $m^2$  994,50

CILA sanatoria (sp. tecniche) € 2.000,00+IVA

Sanzione illeciti € 500,00

\* \* \*

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva:

€/ $m^2$  994,50 x  $m^2$  246,55 - 2.000,00 \* 1.22 - 500,00 = €242.253,98

**Valore di mercato adeguato e corretto del lotto n.4 in C.T. €242.000,00**

**(diconsi euro duecentoquarantaduemila/00)**

**LOTTO N.5 – ABITAZIONE INDIPENDENTE SU DUE PIANI CON****BOX AUTO ESTERNO IN COTIGNOLA (RA), VIA BALDINI 10**

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**Quota di piena proprietà e quota di nuda proprietà di abitazione indipendente

e garage/ripostiglio in corpo staccato. L'abitazione è costituita da un alloggio

a piano terra (h=2.30) composto da soggiorno, n.2 camere (di cui una

destinata a cucina), oltre a disimpegno, bagno e garage (indicato nella pratica

di condono come portico); e da un alloggio al piano primo, raggiungibile

mediante scala esterna e scala interna, composto da ingresso, cucina, pranzo,

n.3 camere oltre a n.2 balconi. In corpo staccato (box in lamiera) sono

presenti un ripostiglio e un'autorimessa. E' presente area cortilizia/giardino

in proprietà esclusiva di circa 380 mq. Il tutto in ubicato in Cotignola (RA),

via Nullo Baldini n.10.

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati all'Agenzia delle

Entrate-Ufficio Territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Cotignola

**Beni intestati a:**

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

Sezione Unica, Foglio 13:

- Particella 303, sub 5, cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 21 m<sup>2</sup>, S.C. 21 m<sup>2</sup>,

Rendita Euro 66,16, Via Genunzio Ghetti, piano T

- Particella 1567, sub 7, cat. A3, Cl. 1, Consistenza 6,0 vani, S.C. 132

m<sup>2</sup>, Rendita Euro 371,85, Via Nullo Baldini 10, piano 1

\*\*\* nuda proprietà per la quota di 1/1

\*\*\*Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni

\*\*\*Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni

Sezione Unica, Foglio 13:

- Particella 303, sub 4, cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 18 m<sup>2</sup>, S.C. 21 m<sup>2</sup>,

Rendita Euro 56,71, Via Genunzio Ghetti, piano T

- Particella 1567, sub 6, cat. A3, Cl. 1, Consistenza 4,0 vani, S.C. 105

m<sup>2</sup>, Rendita Euro 247,90, Via Nullo Baldini 10, piano T

Si segnala che il Sig. \*\*\*risulta deceduto a Cotignola (RA) il 27/07/2022

pertanto, di fatto, la quota di proprietà di \*\*\* risulta così modificata: piena

proprietà per 1/2, nuda proprietà per 1/2. Se ne potrà dare evidenza

presentando istanza per ricongiunzione di usufrutto all'Agenzia delle

Entrate, Ufficio Territorio, allegando il certificato di morte del Sig. Montini

Giovanni.

L'area su cui insiste la porzione immobiliare suddetta insieme ad altre è

censita al Catasto Terreni del Comune di Cotignola, al Foglio 13 Particella

303 Ente Urbano di m<sup>2</sup> 503.

Pur essendo accatastata con i subb. 6 e 7, si tratta di unità edilizia indivisa

con impianti tecnologici comuni ai due subalterni.

\* \* \*

### CONFINI

Il bene oggetto del presente lotto è in confine con beni \*\*\*, beni \*\*\*,

pubblica via, salvo altri.

\* \* \*

**PROPRIETÀ**

\*\*\* C.F. \*\*\*

- proprietaria per la quota di 1/1 sui subb. 5 e 7
- proprietaria per la quota di 1/2 sui subb. 4 e 6<sup>1</sup>
- nuda proprietaria per la quota di 1/2 sui subb. 4 e 6

\*\*\*C.F. \*\*\*

- usufruttuaria per la quota di 1/2 sui subb. 4 e 6

\* \* \*

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

L'atto di provenienza a rogito Notaio \*\*\* Rep. 283467 del 30/08/2002, con il quale \*\*\* acquistò i subb. 5 e 7 , recita *“L'immobile in oggetto viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto alla parte compratrice e quale risulta dai documenti catastali, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, con ogni comproprietà di legge ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile.*

*La vendita è inoltre fatta sotto l'osservanza della servitù a favore ENEL trascritta il 22 luglio 1974 art.6353”.*

L'atto di provenienza a rogito Notaio \*\*\* Rep. \*\*\* del \*\*\*, con il quale \*\*\* acquistò la nuda proprietà dei subb. 4 e 6 , recita *“La presente vendita viene fatta ed accettata con tutte le pertinenze, accessioni, usi, diritti e servitù del detto immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a*

<sup>1</sup> Come già precisato la quota di proprietà deriva dalla morte di \*\*\*per ricongiunzione di usufrutto ancora da formalizzare (si veda sul punto anche Cassaz.n.33546 del 28/12/2018).

*misura, con quota parte proporzionale*

*degli spazi e vani comuni per legge ed in dipendenza dello stato di condominio, nonché con tutti i patti, condizioni e servitù contenuti e richiamati nell'atto a rogito del Notaio Rosi Bernardini di Lugo in data 13 dicembre 1971 repertorio n. 60307/4668 registrato a Lugo il 24 dicembre 1971 al n. 1706 e trascritto a Ravenna il 15 gennaio 1972 registro particolare n. 507 e nell'atto autenticato nelle firme dal Notaio Palmieri di Lugo in data 24 febbraio 1998 repertorio n. 211568 trascritto a Ravenna il 19 marzo 1998 registro particolare n. 2495 nonché con i patti, condizioni e servitù contenuti e richiamati nell'atto autenticato nelle firme dal Notaio \*\*\* di Lugo in data \*\*\* repertorio n. \*\*\* trascritto a Ravenna l'\*\*\* registro particolare n. \*\*\*.*

*La parte venditrice garantisce, altresì, che quanto è oggetto della presente vendita è libero da vincoli, oneri, privilegi, anche di natura fiscale, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di prelazione, ad eccezione di quanto segue:*

*- servitù a favore di ENEL costituita con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio \*\*\* di Lugo in data \*\*\* repertorio n. \*\*\* e in data \*\*\* repertorio n. \*\*\* registrato a Lugo il \*\*\* al n. \*\*\* vol. \*\*\* trascritto a Ravenna il \*\*\* registro particolare n. \*\*\*”.*

\* \* \*

## VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Cotignola e presso l’Agenzia del Territorio non risultano gravami sull’attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

\* \* \*

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

Da un controllo degli strumenti urbanistici vigenti, si rileva che il complesso di cui l'immobile fa parte è inserito nel R.U.E. come:

- TERRITORIO URBANO: AUC.3 - "Art. 4.2.4 – Ambiti consolidati dei centri maggiori".

Con riferimento alla Carta Unica del Territorio il lotto su cui sorge il complesso di cui l'immobile fa parte è individuato con le seguenti componenti:

- AMBIENTE E PAESAGGIO: Dossi di ambito fluviale recente;

- STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE: Area a medio rischio archeologico;

- TERRITORIO URBANO: Perimetro del territorio urbanizzato;

- VULNERABILITA' E SICUREZZA: Approfondimento aree III livello (sismica), Reticolo principale - Alluvioni poco frequenti

\* \* \*

**PROVENIENZA DEL BENE**

I beni cui al presente lotto per quanto ai subb. 5 e 7 pervennero alla società soggetta a liquidazione giudiziale dai signori \*\*\*nata a Faenza il \*\*\* e \*\*\*nato a Bagnacavallo il \*\*\*, con atto di compravendita autenticato a rogito del Notaio \*\*\* Rep. \*\*\* del \*\*\*, registrato a Lugo il \*\*\* al n. \*\*\* serie 2V e trascritto a Ravenna il \*\*\* RG \*\*\* RP \*\*\*; in quell'atto i signori \*\*\*e \*\*\*dichiaravano che i beni venduti appartenevano loro giusta acquisti con atto Notaio Rosi Bernardini del \*\*\* e con atto Notaio \*\*\* del \*\*\*.

\* \* \*



### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a tutto il 03/04/2024 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:

#### TRASCRIZIONI

- **Sentenza apertura liquidazione giudiziale** n.83/2023 del Tribunale di Ravenna in data 16/11/2023 **iscritta a Ravenna il 15/01/2024 R.G. 775 R.P. 575. A favore:** MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE \*\*\*, **Contro:** \*\*\*, gravante i beni censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 70 Part. 1567 Subb. 12-13-14-15-27-28-29-30; Fg. 72 Part. 115 Sub. 14; Catasto fabbricati del comune di Cotignola Fg.13 Part. 303 Subb. 5 e 7 (piena proprietà) Subb. 4 e 6 (nuda proprietà)**

\* \* \*

#### REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta alla disciplina I.V.A. ex D.P.R. 633/72 se dovuta oltre a oneri di legge.

\* \* \*

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

Dalla ricerca presso l'archivio del SUE dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, con riferimento all'immobile oggetto del presente lotto, sono stati individuati i seguenti documenti:

- 1) **Concessione edilizia Prat. \*\*\* Prot. \*\*\* del \*\*\* per**

costruzione di fabbricato di civile abitazione rilasciato dal

Comune di Cotignola a \*\*\*e \*\*\*;

2) **Certificato di agibilità** relativo al titolo di cui al punto 1) **prot.**

**\*\*\* del \*\*\* rilasciato dal comune di Cotignola a \*\*\*e \*\*\*;**

3) **Autorizzazione n. \*\*\* del \*\*\*** per apertura di porta al piano terra

rilasciato dal Comune di Cotignola a \*\*\*;

4) **Concessione edilizia in sanatoria n. \*\*\* prot. \*\*\* del \*\*\***

(domanda del \*\*\*) per modifiche interne ed esterne all'abitazione

con costruzione di servizi esterni rilasciata dal Comune di

Cotignola a \*\*\*;

5) **Concessione edilizia \*\*\* P.E. \*\*\* del \*\*\* Prot. \*\*\*** per

modifiche interne ed esterne con cambio d'uso di alcuni locali al

piano terra da portico a autorimessa e da autorimessa a locale di

servizio rilasciata dal Comune di Cotignola a \*\*\*e \*\*\*;

6) **Concessione edilizia in sanatoria n.\*\*\* prot. \*\*\* del \*\*\***

(domanda del \*\*\*) per cambio d'uso di porzione di fabbricato da

servizi ad abitazione per la creazione di un secondo alloggio

posto al piano terra e costruzione di un garage e rilasciata dal

Comune di Cotignola a \*\*\*.

Durante il sopralluogo si è rilevata la sostanziale conformità urbanistica delle

unità immobiliari facenti parte del presente lotto a meno di:

a) placcaggio esterno basculante garage al piano terra con rivestimento

a cappotto riducendo l'accesso alla sola porta pedonale della

medesima basculante; Tale garage risulta indicato come portico

nell'ultima pratica di condono (p.to 6), probabilmente per un errore

in quanto nella precedente pratica (p.to 5) era correttamente indicato come garage; risulta correttamente accatastato come garage anche all'epoca del condono: tale evenienza fu rilevata dal tecnico istruttore senza che fossero richieste integrazioni o aggiornamenti sul punto;

b) ampliamento bagno al piano terra con rimozione tramezzo divisorio antibagno;

c) ispessimento dall'interno del muro esterno del garage al piano terra;

d) modeste variazioni nelle dimensioni dei locali dell'appartamento e della rimessa ricadenti nelle tolleranze costruttive ai sensi della L.23/2004.

Le planimetrie catastali sono conformi a meno delle difformità a), b), c), d), già rilevate al capoverso precedente.

Dal punto di vista urbanistico si ritiene che la difformità di cui al punto a) non possa essere sanata per cui il portone basculante dovrà essere ripristinato a cura e spese dell'aggiudicatario con la rimozione del cappotto applicato; per tale attività si ipotizzano lavori per € 1.500,00+IVA.

Le difformità di cui ai punti b), c), d) si ritiene possano essere sanate con CILA in sanatoria ove si potranno rappresentare anche le difformità di cui al punto d). Si stimano spese tecniche pari a € 2000,00+IVA oltre a sanzione di € 516,00.

Per l'aggiornamento delle planimetrie catastali (redazione e presentazione di pratiche DOCFA) si stimano spese tecniche pari a € 800,00+IVA oltre a € 200,00 per diritti. Di tali importi si terrà conto nella successiva stima dell'immobile.

Si segnala 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/o

sanzionatorie in atto.

\* \* \*

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 02/05/2024 le uu.ii. di cui al

presente lotto risultavano occupate dall'usufruttuaria sig.ra \*\*\*

limitatamente al piano terra; al piano primo era comunque presente mobilio

riconducibile alla stessa usufruttuaria.

\* \* \*

### DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di quota di piena proprietà e quota di nuda proprietà di abitazione

indipendente e garage/ripostiglio in corpo staccato. L'abitazione è costituita

da un alloggio a piano terra (h=2.30) composto da soggiorno, n.2 camere di

cui una destinata a cucina, oltre a disimpegno, bagno e garage (indicato nella

pratica di condono come portico); e da un alloggio al piano primo,

raggiungibile mediante scala esterna e scala interna, composto da ingresso,

cucina, pranzo, n.3 camere oltre a n.2 balconi. In corpo staccato (box in

lamiera) sono presenti un ripostiglio e un'autorimessa. E' presente area

cortilizia/giardino in proprietà esclusiva di circa 380 mq. Il tutto in ubicato in

Cotignola (RA), via Nullo Baldini n.10.

L'u.i. è stata costruita nei primissimi anni '70 del secolo scorso; lo stato di

conservazione è buono, pur denunciando le finiture l'epoca della

costruzione.

### TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Il fabbricato ha struttura in muratura intonacata e tinteggiata, solaio intermedio e di copertura in laterocemento.

### CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

L'u.i. oggetto di stima ha una superficie (al lordo dei muri), a puro titolo indicativo, di m<sup>2</sup> 123,40 al piano terra (h=2.30m), di m<sup>2</sup> 123,40 al piano primo (h=3.00m) oltre a balcone e scala esterna (al lordo dei parapetti) di m<sup>2</sup> 19,90 e secondo balcone (al lordo dei parapetti) di m<sup>2</sup> 3,10; il box in lamiera in corpo staccato, destinato a autorimessa e ripostiglio di superficie (al lordo dei pannelli perimetrali), a puro titolo indicativo, rispettivamente di 21,15 m<sup>2</sup> e di m<sup>2</sup> 6,30; l'area cortilizia/giardino è di circa 380,00 m<sup>2</sup>.

### STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono pur denunciando le finiture l'epoca della costruzione.

### FINITURE

*Pareti interne:* paramenti in laterizio intonacati e tinteggiati.

*Infissi esterni:* finestre in legno con vetro singolo, alcune con vetrocamera dotate di tapparelle in PVC al piano primo e di oscuranti tipo "veneziana" al piano terra; le finestre sono dotate di inferriate; le porte di ingresso ai piani terra e primo sono in alluminio anodizzato e vetro.

*Infissi interni:* porte interne in legno tamburato.

*Pavimenti e rivestimenti:* pavimenti interni in ceramica al piano terra e al piano primo, in marmo nell'ingresso e nel soggiorno al piano primo, in legno nella camera da letto; pavimenti e rivestimenti in ceramica nei bagni;

pavimenti dei balconi in gres;

*Impianto di riscaldamento:* a termosifoni in acciaio/ghisa con caldaia a gas

in bauletto esterno;

*Impianto di raffrescamento:* a split per una camera al piano primo

*Impianto idrico/sanitario:* stessa caldaia a gas dell'impianto termico per la

produzione di acqua calda sanitaria; sono presenti lavabo, wc e bidet nei

bagni; doccia in quello al piano terra e vasca in quello al piano primo;

*Impianto elettrico/tv:* completo, sottotraccia;

Non sono stati reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti e non è

stato possibile verificare la funzionalità degli impianti.

\* \* \*

### CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature,

puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Abitazione e garage PT

|                       |                           |                    |       |
|-----------------------|---------------------------|--------------------|-------|
| (h=2.30m) subb. 4 e 6 | 123,40 m <sup>2</sup> 70% | ca. m <sup>2</sup> | 86,38 |
|-----------------------|---------------------------|--------------------|-------|

|                                 |                         |                    |      |
|---------------------------------|-------------------------|--------------------|------|
| Box esterno (ripostiglio) sub 6 | 6,30 m <sup>2</sup> 35% | ca. m <sup>2</sup> | 2,20 |
|---------------------------------|-------------------------|--------------------|------|

|                                |                           |        |       |
|--------------------------------|---------------------------|--------|-------|
| Quota area cortilizia/giardino | 190,00 m <sup>2</sup> 10% | ca. mq | 19,00 |
|--------------------------------|---------------------------|--------|-------|

|  |  |               |               |
|--|--|---------------|---------------|
| <b>Totale superficie commerciale subb. 4 e 6</b> |  | <b>ca. mq</b> | <b>107,58</b> |
|--|--|---------------|---------------|

|               |  |                    |        |
|---------------|--|--------------------|--------|
| Abitazione P1 |  | ca. m <sup>2</sup> | 123,40 |
|---------------|--|--------------------|--------|

|                          |                          |        |      |
|--------------------------|--------------------------|--------|------|
| Balcone/scala esterna P1 | 11,60 m <sup>2</sup> 30% | ca. mq | 3,48 |
|--------------------------|--------------------------|--------|------|

|            |                         |        |      |
|------------|-------------------------|--------|------|
| Balcone P1 | 3,10 m <sup>2</sup> 30% | ca. mq | 0,93 |
|------------|-------------------------|--------|------|

|                             |                          |                    |       |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------|-------|
| Box esterno (rimessa) sub 5 | 21,15 m <sup>2</sup> 50% | ca. m <sup>2</sup> | 10,57 |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------|-------|

|                                |                           |        |       |
|--------------------------------|---------------------------|--------|-------|
| Quota area cortilizia/giardino | 190,00 m <sup>2</sup> 10% | ca. mq | 19,00 |
|--------------------------------|---------------------------|--------|-------|

|  |  |               |               |
|--|--|---------------|---------------|
| <b>Totale superficie commerciale subb. 5 e 7</b> |  | <b>ca. mq</b> | <b>153,90</b> |
|--|--|---------------|---------------|

|                                      |  |               |               |
|--------------------------------------|--|---------------|---------------|
| <b>Totale superficie commerciale</b> |  | <b>ca. mq</b> | <b>261,48</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 (Anno 2023 – Semestre II) e, a livello locale, dal “*Rapporto 2023 del Mercato Immobiliare a Ravenna e provincia FIMAA*”.

Una volta individuato il valore commerciale dell’immobile, essendo sottoposta alla procedura di liquidazione giudiziale una quota della nuda proprietà si procederà all’individuazione del suo valore sulla base ai valori tabellari di cui al decreto Ministero dell’Economia e Finanze 21/12/2023 (G.U. n.302 del 29/12/2023) e al tasso legale di interessi (2,50%) in vigore dal 1/1/2024 giusta decreto Ministero dell’Economia e Finanze 29/11/2023 (G.U. n.288 del 11/12/2023).

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 e, a livello locale, dal “*Rapporto 2023 del Mercato*

Immobiliare a Ravenna e provincia FIMAA”, , nonché il loro andamento tendenziale, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, considerati liberi, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore commerciale immobili abitativi

|                |                  |          |
|----------------|------------------|----------|
| nuovi analoghi | €/m <sup>2</sup> | 2.200,00 |
|----------------|------------------|----------|

|                                 |     |                  |           |
|---------------------------------|-----|------------------|-----------|
| • Deprezzamento per stato d'uso | 55% | €/m <sup>2</sup> | -1.210,00 |
|---------------------------------|-----|------------------|-----------|

|                                      |                  |        |
|--------------------------------------|------------------|--------|
| Valore commerciale unitario del bene | €/m <sup>2</sup> | 990,00 |
|--------------------------------------|------------------|--------|

4) Riduzione valore di mercato per assenza della

|   |     |                  |         |
|---|-----|------------------|---------|
| garanzia per vizi del bene (proc.esec.) | 15% | €/m <sup>2</sup> | -148,50 |
|---|-----|------------------|---------|

Valore commerciale unitario del bene

|                                  |                  |        |
|----------------------------------|------------------|--------|
| sottoposto a procedura esecutiva | €/m <sup>2</sup> | 841,50 |
|----------------------------------|------------------|--------|

|                               |   |              |
|-------------------------------|---|--------------|
| CILA sanatoria (sp. tecniche) | € | 2.000,00+IVA |
|-------------------------------|---|--------------|

|                   |   |          |
|-------------------|---|----------|
| Sanzione illeciti | € | 2.000,00 |
|-------------------|---|----------|

|                                |   |            |
|--------------------------------|---|------------|
| DOCFA aggiorn. plan. catastale | € | 400,00+IVA |
|--------------------------------|---|------------|

|               |   |       |
|---------------|---|-------|
| DOCFA diritti | € | 50,00 |
|---------------|---|-------|

\* \* \*

Valori commerciali dei beni sottoposti a liquidazione giudiziale al lordo dei

costi di sanatoria:

€/m<sup>2</sup> 841,50 x m<sup>2</sup> 107,58= €90.528,57 (valore totale subb 4 e 6: grava usufrutto su 1/2)

€/m<sup>2</sup> 841,50 x m<sup>2</sup> 153,90= €129.506,85 (valore totale subb 5 e 7)

Tenendo conto che l'usufruttuaria, compirà 92 anni il 28/05/2024, la percentuale di valore afferente alla nuda proprietà, per la porzione di immobile su cui grava l'usufrutto, sulla base dei criteri sopra rappresentati, è pari al 15% pertanto, tenendo conto che l'usufrutto grava la quota di ½ della



proprietà dei subb 4 e 6, il valore di mercato della quota di nuda proprietà è

pari a:

$€90.528,57 \times 1/2 = €45.264,29$  (subb 4 e 6: quota di proprietà pari a 1/2)

$€ 45.264,29 \times (100\% - 15\%) = €38.474,650$  (subb 4 e 6: quota di 1/2 su cui grava l'usufrutto)

Conseguentemente il valore di mercato del compendio immobiliare, al netto

dei costi di sanatoria sottoposto a liquidazione giudiziale ammonta a:

$€45.264,29 + €38.474,65 + €129.506,85 - (€1.500,00 + €2.000,00 + €800,00) * 1.22 -$

$(€516,00 + €200,00) = €207.283,79$

**Valore di mercato adeguato e corretto del lotto n.5 in C.T. €207.000,00**

**(diconsi euro duecentosettemila/00)**

**RIEPILOGO**

|                                   |   |                     |
|-----------------------------------|---|---------------------|
| <b>LOTTO N.1</b>                  | <b>Valore di mercato adeguato e corretto</b>          |                     |
| <b>Appartamento al piano</b>      | <b>delle uu.ii. nello stato di fatto e di diritto</b> |                     |
| <b>primo e n.2 box auto al</b>    | <b>in cui si trovano sita a Bagnacavallo (RA),</b>    |                     |
| <b>piano interrato in</b>         | <b>via Toscanini 2/a distinte al catasto</b>          |                     |
| <b>complesso condominiale</b>     | <b>fabbricati del comune di Bagnacavallo</b>          |                     |
|                                   | <b>Fg.70 Part.1567 subb. 12, 13, 27, 28</b>           | <b>€ 231.000,00</b> |
| <b>LOTTO N.2</b>                  | <b>Valore di mercato adeguato e corretto</b>          |                     |
| <b>Appartamento locato al</b>     | <b>delle uu.ii. nello stato di fatto e di diritto</b> |                     |
| <b>piano primo e con box</b>      | <b>in cui si trovano sita a Bagnacavallo (RA),</b>    |                     |
| <b>auto al piano interrato in</b> | <b>via Toscanini 2/a distinte al catasto</b>          |                     |
| <b>complesso condominiale</b>     | <b>fabbricati del comune di Bagnacavallo</b>          |                     |
|                                   | <b>Fg.70 Part.1567 subb. 14, 29</b>                   | <b>€ 86.000,00</b>  |
| <b>LOTTO N.3</b>                  | <b>Valore di mercato adeguato e corretto</b>          |                     |
| <b>Appartamento al piano</b>      | <b>delle uu.ii. nello stato di fatto e di diritto</b> |                     |
| <b>primo e con box auto al</b>    | <b>in cui si trovano sita a Bagnacavallo (RA),</b>    |                     |
| <b>piano interrato in</b>         | <b>via Toscanini 2/a distinte al catasto</b>          |                     |
| <b>complesso condominiale</b>     | <b>fabbricati del comune di Bagnacavallo</b>          |                     |
|                                   | <b>Fg.70 Part.1567 subb. 15, 30</b>                   | <b>€ 108.000,00</b> |
| <b>LOTTO N.4</b>                  | <b>Valore di mercato adeguato e corretto</b>          |                     |
| <b>Ufficio ai piani primo e</b>   | <b>dell'u.i. nello stato di fatto e di diritto in</b> |                     |
| <b>sottotetto con ingresso</b>    | <b>cui si trova sita a Bagnacavallo (RA),</b>         |                     |
| <b>indipendente a piano</b>       | <b>piazza della Libertà 33 distinta al catasto</b>    |                     |
| <b>terra</b>                      | <b>fabbricati del comune di Bagnacavallo</b>          |                     |
|                                   | <b>(RA) Fg.72 Part.115 subb. 14</b>                   | <b>€ 242.000,00</b> |
| <b>LOTTO N.5</b>                  | <b>Valore di mercato adeguato e corretto</b>          |                     |
| <b>Abitazione indipendente</b>    | <b>delle uu.ii. nello stato di fatto e di diritto</b> |                     |
| <b>su due piani con box</b>       | <b>in cui si trovano sita a Cotignola (RA), via</b>   |                     |
| <b>auto esterno</b>               | <b>Nullò Baldini 10 distinta al catasto</b>           |                     |
|                                   | <b>fabbricati del comune di Cotignola Fg.13</b>       |                     |
|                                   | <b>Part.303 sub. 4, 5, 6, 7</b>                       | <b>€ 207.000,00</b> |

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 23/05/2024

L'ESPERTO STIMATORE

Ing. Luca Mazzavillani

**ALLEGATI****Allegati:**

- 1) **LOTTI da 1 a 5 - Documentazione fotografica**
- 2) **LOTTI da 1 a 5 – Visura catasto fabbricati**
- 3) **LOTTI da 1 a 5 – Visure catasto terreni**
- 4) **LOTTI da 1 a 3 – Estratto di mappa**
- 5) **LOTTO 4 – Estratto di mappa**
- 6) **LOTTO 5 – Estratto di mappa**
- 7) **LOTTI da 1 a 3 – Elaborato planimetrico**
- 8) **LOTTO 4 – Elaborato planimetrico**
- 9) **LOTTO 5 – Elaborato planimetrico**
- 10) **LOTTO 1 – Planimetrie catastali**
- 11) **LOTTO 2 – Planimetrie catastali**
- 12) **LOTTO 3 – Planimetrie catastali**
- 13) **LOTTO 4 – Planimetria catastale**
- 14) **LOTTO 5 – Planimetria catastale**
- 15) **LOTTI da 1 a 3 – Documentazione amministrativa**
- 16) **LOTTO 4 – Documentazione amministrativa**
- 17) **LOTTO 5 – Documentazione amministrativa**
- 18) **LOTTI da 1 a 3 – Planimetrie difformità**
- 19) **LOTTO 4 – Planimetria difformità**
- 20) **LOTTO 5 – Planimetria difformità**
- 21) **LOTTI da 1 a 3 Atto di provenienza**
- 22) **LOTTO 4 Atto di provenienza**

23) **LOTTO 5 Atti di provenienza**

24) **LOTTO 1 – Contratto di comodato non opponibile alla**

**procedura e richiesta rilascio immobile**

25) **LOTTO 2 – Contratto di locazione opponibile alla procedura**

26) **LOTTI da 1 a 5 – Ispezioni ipotecarie**

27) **Valori OMI e prezziario FIMAA**