

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA
UFFICIO FALLIMENTARE**

PROCEDIMENTO FALLIMENTARE

N. 29/2020 R.G.

P.I.E. DI [REDACTED] & C. S.A.S.

RELAZIONE PERITALE DI STIMA IMMOBILIARE

TECNICO INCARICATO:

ING. GUIDO VIOLANI

Via Bergantini n. 6 – 48018 Faenza (RA)

Tel. 0546/680844 – Fax. 0546/699446

guido.violani@violaniassociati.it

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA
UFFICIO FALLIMENTARE
GIUDICE DR. PAOLO GILOTTA

PROCEDIMENTO FALLIMENTARE N. 29/2020 R.G.

P.I.E. DI [REDACTED] & C. S.A.S.

Sentenza n. 33 del 13/11/2020

Curatore: Dott. Andrea Visani

Perito estimatore: Ing. Guido Violani

Nomina del 12/01/2021

Il Curatore Fallimentare in data 12/01/2021 nominava Perito Estimatore per il procedimento in oggetto lo scrivente Ing. Guido Violani, con studio Violani Associati in Faenza (RA) Via Bergantini n. 6 per procedere nelle operazioni peritali riguardanti le unità immobiliari urbane site in Via Caorle n. 7 - Ravenna e di compendio della Procedura.

PREMESSA

Il sottoscritto perito ha preso visione della documentazione agli atti fornita dal Curatore e ha svolto il sopralluogo in sito, eseguendo accertamenti, rilievi misurazioni e riprese fotografiche. Ha inoltre effettuato accessi allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, all'Agenzia delle Entrate - Territorio (Catasto Fabbricati e Terreni), all'ACER Ravenna e ha condotto ricerca di mercato immobiliare in zona.

Per giungere alla valutazione dell'immobile in oggetto, il CTU opererà con i seguenti indirizzi, sviluppati alle relative pagine indicate:

CONSISTENZA E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	3
IDENTIFICAZIONE CATASTALE – PROPRIETA'	4
CONFINI.....	4
SITUAZIONE OCCUPAZIONALE.....	5
PARTI IN COMUNE, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI.....	5
PROVENIENZA DEI BENI	9
ATTI PREGIUDIZIEVOLI	10

REGIME FISCALE	11
INDAGINE AMMINISTRATIVA	11
REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.....	13
DESCRIZIONE DEI BENI - CARATTERISTICHE ESTRINSECHE E INTRINSECHE	14
OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU'LOTTI.....	17
CONSISTENZA COMMERCIALE.....	17
STIMA DEI BENI.....	18

Per ottenere il più probabile valore di mercato dei beni si adotta il metodo di raffronto che consiste nell'individuare, a seguito di ricerche di mercato, il più recente valore unitario per immobili simili a quelli in esame, applicandolo alle superfici commerciali calcolate secondo usi e consuetudini locali e tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, della vetustà e stato di conservazione dei beni da valutare.

CONSISTENZA E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Piena proprietà di appartamento al piano 4° con locale soffitta al piano 12° in edificio condominiale e un garage al piano terra in corpo distaccato dedicato a sole autorimesse. Il fabbricato di edilizia popolare, in cui è situata l'unità abitativa, è dotato di due ascensori ed è distinto come "Torre C".

È parte insieme ai corpi ospitanti le autorimesse, di un complesso residenziale costituito da n. 3 Torri denominate "A", "B" e "C", edificate a seguito di attuazione di Progetto Urbanistico denominato "Quartiere Trieste" dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Ravenna nel periodo dal 1966 al 1971.

Il fabbricato "Torre C" è ubicato in Via Caorle n. 7, Comune di Ravenna, nella zona semi centrale distante in linea d'aria circa 2 Km dalla sede del Comune, nel quadrante Nord – Est del centro urbano, a Sud della Darsena.

Appartamento piano 4°, interno 11 (Sub 12), con superficie netta totale di mq 108,00 c.a. comprese le logge e così composto: ingresso, soggiorno con loggia, cucina con loggia chiusa da bow window, tre camere, disimpegno e due bagni finestrati. Altezza interna ml 2,80 c.a. Al piano 12° soffitta di sup. calpestabile mq 12,00 c.a con altezza interna ml 2,20.

Garage al piano terra in corpo distaccato dal fabbricato abitativo e dedicato alle autorimesse.
Superficie calpestabile mq 12,20 c.a e altezza interna ml 2,40 c.a.

Si segnala che gli immobili risultano ad oggi gravati da diritto di prelazione IACP (ora ACER) in base all'art. 28 della L. 513/1977.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – PROPRIETA'

I beni immobili oggetto di stima alla data del 18/03/2021 risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna:

1. Sezione Ravenna, Foglio 81, Mapp. 680, Zona Censuaria 1, Sub 12, Categoria A/4, Cl. 4, Consistenza 7,5, Sup. Catastale 127 mq, Rendita Euro 697,22;
2. Sezione Ravenna, Foglio 81, Mapp. 707, Zona Censuaria 1, Sub 12, Categoria C/6, Cl. 2, Consistenza 12 mq, Sup. Catastale 17 mq, Rendita Euro 63,83;

Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sezione RAVENNA, al Foglio 81, Mapp. 680 come Ente urbano di Sup. 3.746 mq.

Il fabbricato di cui fa parte il garage insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sezione RAVENNA, al Foglio 81, Mapp. 707 come Ente urbano di Sup. 207 mq.

Le due unità immobiliari sono intestate a:

Proprieta` per 1/2

Proprieta` per 1/2.

CONFINI

Il mappale 680 confina a Nord e a Est con Via Caorle, a Sud con mappale (707) dove insiste il fabbricato ospitante l'autorimessa, a Ovest con mappale 844 (edif.) multiproprietà.

Il sub 12, mappale 680 (abitazione) confina con parti comuni del fabbricato (atrio, muri perimetrali), con sub 11 (abitazione) ragione [REDACTED] e con sub 13 (abitazione) ragione FALL [REDACTED]

salvo altri.

Il sub 12, mappale 707 (garage) confina con parti comuni del fabbricato (corsello carrabile di accesso, muri perimetrali), con sub 13 (garage) ragione [REDACTED] e con sub 11 (garage) ragione [REDACTED] salvo altri.

Si specifica che i confinanti sono desunti dalla situazione catastale in atti, pertanto nella realtà potrebbero ad oggi risultare diversi, ovvero aventi causa dei soggetti indicati.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del 19/01/2021 all'atto del sopralluogo peritale, eseguito unitamente al Curatore fallimentare, si è riscontrato che nell'appartamento risulta avervi residenza anche il Sig. [REDACTED], inoltre in forza di contratto di locazione risulta abitare il Sig. [REDACTED] non presente al momento del sopralluogo. A seguito delle verifiche eseguite presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Ravenna alla data del 31.03.2021 in via Caorle 7 int. 11 risultano residenti [REDACTED] e [REDACTED]. E' stato prodotto dai Pubblici Registri degli Atti di Morte il Certificato di Morte Atto n.64 p.1 di [REDACTED] celibe - deceduto a Ravenna il in data 26/02/2017- Atto n.1226 p.1 s.A u.1.

PARTI IN COMUNE, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Parti in comune, servitù e vincoli

Per i patti, gli obblighi e le servitù ci si riferisce a quanto citato nell'atto di acquisto a rogito Notaio Dott. Alberto Raponi, in Ravenna, del 29/01/1981, Rep. N. 90633/6291 registrato in data a Ravenna in data 18/02/1981 al n. 560 mod. II e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 27/02/1981 all'art. 2116, che riporta:

"Art. 5) Per un periodo di tempo di 10 anni, dalla data di stipula del presente contratto e comunque fin quando non è stato pagato l'intero prezzo, gli alloggi in questione non potranno essere alienati agli acquirenti a nessun titolo né su di essi potranno costituirsi alcun diritto reale di godimento. Decorso il termine di 10 anni suddetto, qualora le parti acquirenti intendano alienare gli alloggi

dovranno darne comunicazione allo I.A.C.P. di Ravenna il quale potrà esercitare entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione il diritto di prelazione all'acquisto ai sensi e secondo le modalità previste dall'art. 28 Legge 8/8/1977 n. 513.

Ogni pattuizione stipulata in violazione delle disposizioni di cui ai precedenti commi è nulla. La nullità può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse ed è rilevabile d'ufficio dal Giudice.

Art. 6) Ai sensi dell'art. 28 della Legge 8 agosto 1977 n. 513 le parti acquirenti hanno facoltà di locare gli alloggi in caso di trasferimento della residenza, di accrescimento del nucleo familiare o per altri gravi motivi, previa autorizzazione del Presidente dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Ravenna. La domanda di autorizzazione alla locazione dovrà essere inviata all'istituto venditore, corredata dei documenti i quali comprovino i motivi per i quali viene chiesto il consenso.

Non può ritenersi accordato tacitamente consenso in alcun caso; né, se accordato per un tempo limitato, può ritenersi, alla scadenza, tacitamente prorogato. La richiesta di atti per il completamento dell'istruttoria comporta la sospensione dei termini suindicati fino al completamento medesimo.

È vietata ogni forma di cessione in locazione degli alloggi a titolo gratuito od oneroso se non venga preventivamente autorizzata dal Presidente dell'Istituto negli stessi casi, con le stesse modalità, ed alle stesse condizioni di cui ai commi precedenti.

Ogni pattuizione stipulata in violazione delle disposizioni di cui ai precedenti commi, nonché delle prescrizioni condizioni contenute nell'autorizzazione concessa dal Presidente dell'Istituto, è nulla.”

L'atto riportato sopra parzialmente, è allegato integralmente alla relazione peritale.

L'immobile risulta pertanto ad oggi gravato da diritto di prelazione IACP (ora ACER) in base all'art. 28 della L. 513/1977 e come da riscontro ricevuto da parte della Segreteria del Consiglio di Amministrazione ACER in data 28/01/2021 con Prot. 1025 (in risposta alla comunicazione inviata dal sottoscritto CTU in data 27/01/2021 Prot. n. 886) di cui si riporta un estratto (e viene allegata integralmente):

“L'art. 28 suddetto sancisce infatti che *“l'assegnatario può alienare l'alloggio qualora ricorrano le condizioni di cui al precedente quinto comma. In tal caso deve darne comunicazione al competente Istituto Autonomo per le case popolari (ora ACER), il quale potrà esercitare, entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione, il diritto di prelazione all'acquisto per un prezzo pari a quello di cessione rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (oggi pari ad Euro 48.997,73). Ogni pattuizione stipulata in violazione delle disposizioni di cui ai precedenti commi è nulla. La nullità può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse ed è rilevabile d'ufficio dal Giudice.”*

Successivamente la L. 560/1993 al comma 25, ha previsto che “il diritto di prelazione di cui al nono comma dell'art.28 della legge 8 agosto 1977, n. 513, e successive modificazioni, si estingue qualora l'acquirente dell'alloggio ceduto in applicazione del medesimo articolo 28 versi all'ente cedente (in questo caso IACP, ora ACER) un importo pari al 10% del valore calcolato sulla base degli estimi catastali (oggi pari ad Euro 9.284,81 oltre ad Euro 244,00 per contributo spese IVA compresa).”

Verifiche esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna - Ufficio Territoriale di Ravenna alla data del 21/01/2021, dopo la consultazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, risulta registrato un contratto di locazione n. 1115 anno 2016 serie 1T.

ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

TRASCRIZIONE del 23/02/2016 - Registro Particolare 1854 Registro Generale 2761 – Dott. Notaio SCARANO ERALDO Repertorio 138940/34631 del 10/02/2016

Stipulato in data 10 febbraio 2016

Parte locatrice: [REDACTED], nato a Ravenna il 17 giugno 1963, residente a Ravenna, Via Caorle n.7, C.F.: [REDACTED]

Parte locatrice: [REDACTED] nato a Ravenna il 24 agosto 1964, residente a Ravenna, Via Caorle n. 7, C.F.: [REDACTED]

Parte locataria: [REDACTED] residente a Ravenna (RA), Via Caorle n. 7, C.F.: [REDACTED]

Oggetto: appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna - Sezione Ravenna, Foglio 81, Mapp. 680, Zona Censuaria 1, Sub 12, Categoria A/4, Cl. 4, Consistenza 7,5, Sup. Catastale 127 mq, Rendita Euro 697,22

Durata: 10 (dieci) anni a far data dal 10 febbraio 2016 e con scadenza il 10 (dieci) febbraio 2026

Risoluzione anticipata: il contratto non potrà essere anticipatamente risolto se non per motivi espressamente ed inderogabilmente previsti dalla legge: la parte conduttrice potrà recedere solo per gravi motivi, da comunicare a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento e con preavviso di almeno 6 mesi.

Importo canone locazione: Euro 4.200,00 (quattromiladuecento/00) annui da pagarsi, senza interessi, in rate mensili anticipate di 350,00 (trecentocinquanta/00) ciascuna. Il pagamento di ogni mensilità dovrà essere effettuato nelle forme di legge, non oltre il 5 (cinque) di ogni mese.

Aggiornamento del canone: Il canone sarà aggiornato annualmente in relazione alle variazioni di potere di acquisto della moneta; la misura dell'incremento sarà pari alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati accertata dall'ISTAT per l'anno che precede.

Spese condominiali

Da quanto dichiarato dall'amministratore Condominiale Dott. Ing. PIRANI FERDINANDO di AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI ED INGEGNERIA relativamente all'amministrazione del "Condominio Torre C" di cui fanno parte le unità in oggetto:

1 - il regolamento condominiale è presente, è di tipo assembleare e viene allegato;

2 - si allega bilancio consuntivo 2018/2019 predisposto dalla precedente amministratrice Studio

[REDACTED] bilancio consuntivo 2019/2020 e preventivo 2020/2021. Ad oggi i Sig.ri [REDACTED] risultano morosi verso il condominio "TORRE C" per € 18.798,00 oltre spese legali sostenute nell'esercizio 2020/2021 che saranno addebitate nel bilancio consuntivo 2020/2021. A tal proposito

l'Amministratore condominiale ha fatto presente che il Condominio "Torre C" ha promosso azioni legali verso i proprietari degli immobili in oggetto;

3 – riguardo a previsione di spesa per lavori straordinari approvati o in corso di approvazione l'Amministratore informa che al momento i condomini hanno solo dato incarico ad un termotecnico e ad un geometra per valutare interventi rientranti nel cosiddetto "Superbonus 110%". Gli interventi che saranno "computati" interessano le facciate con l'eventuale installazione di un cappotto termico e la riqualificazione della centrale termica condominiale;

4 – si allegano copia dei frontespizi delle polizze condominiali;

5 – si allegano i Certificati Prevenzione incendi per la centrale termica e per l'altezza del fabbricato;

6 – l'Amministratore informa che al momento sono in generale in corso azioni legali stragiudiziali e giudiziali verso condomini morosi.

Per la proprietà in oggetto (unità A11 – Palazzina 1 "Condomino Torre C) risulta:

RENDICONTO CONSUNTIVO gestione ordinaria dal 01/06/2019 al 31/05/2020 RIPARTO

Totale di gestione annua Euro 2.891,63

PREVENTIVO SPESE gestione ordinaria dal 01/06/2020 al 31/05/2021 RIPARTO

Totale spese previste Euro 3.807,06 di cui Euro 1.896,13 per la quota riscaldamento centralizzato e acqua calda sanitaria e Euro 225,18 per la quota acqua fredda.

Si allega tutta la documentazione prodotta dall'amministratore.

PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili sono pervenuti in proprietà agli attuali intestatari come segue:

- Successione di [REDACTED] deceduto il 20.03.1985 den. n.94 vol.824 registrata a Ravenna il 12.06.1985 e trascritta il 28.11.1985 art.7598: la quota di 1/2 passa ai figli [REDACTED] propr. 1/6, [REDACTED] propr. 1/6 e [REDACTED] propr. 1/6;
- Successione di [REDACTED] deceduta il 28.07.1986 den. n.70 vol.839 registrata a Ravenna il 13.10.1986 e trascritta il 13.04.1987 art.3160: la quota di 1/2 passa ai figli [REDACTED]

propr. 1/3, [REDACTED] propr. 1/3 e [REDACTED] propr. 1/3;

- Successione legittima di [REDACTED] deceduta il 19.11.2007 a Porto Tolle den. n.413 vol.9990 registrata ad Adria il 28.07.2010 e trascritta il 22.09.2010 art.10618: la quota di 1/3 passa a [REDACTED] propr. 1/6 e [REDACTED] propr. 1/6.

Detta eredità è stata tacitamente accettata come da nota trascritta a Ravenna il 5 agosto 2010, art. 9417 (in virtu' del sotto indicato atto a rogito Notaio Paolo Mario Plessi di Conselice in data 3 agosto 2010, Repertorio n. 83735).

- Compravendita con scrittura privata autenticata dal Dr. P. M. Plessi di Conselice in data 03.08.2010 rep.83735/31901 registrata a Lugo il 03.08.2010 al n.3371 e trascritta il 05.08.2010 art.9418: [REDACTED], già proprietari della quota di 4/6, acquistano la quota di 2/6 dai Sigg. [REDACTED] risultando così proprietari di 1/2 ciascuno. *(si precisa che nell'atto, di cui si è presa visione in Conservatoria, il mappale su cui insiste il fabbricato dei garage è indicato nella descrizione dell'area di sedime al Catasto Terreni come 708 in luogo del 707 per un probabile errore di battitura del testo)*

I signori [REDACTED] nato a Ravenna l'8 settembre 1935 e [REDACTED] nata a Ravenna il 16 agosto 1938 avevano acquistato i beni in oggetto dallo I.A.C.P. con atto a rogito Notaio Alberto Raponi di Ravenna in data 29 gennaio 1981, Repertorio n. 90633/6291, registrato a Ravenna il 18 febbraio 1981 al n. 560 ed ivi trascritta il 27 febbraio 1981 all'art. 2116.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Aggiornati al 25.03.2021)

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

Iscrizioni

- **art. 782 Reg. Part. e Reg. Gen. 4108 del 14.03.2017** ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (GIUDICE DI PACE DI RAVENNA Repertorio 652/2016 del 24/09/2016)

a favore [REDACTED] con sede in Ravenna

contro [REDACTED]

gravante sui beni in oggetto

- **art. 1816 Reg. Part. e Reg. Gen. 0777 del 12.06.2017** ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 1230/2016 del 19/10/2016)

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

gravante sui beni in oggetto e altri

- con annotam. Art.3993/17.12.2019 restrizione non riguardante i beni in oggetto.

Trascrizioni

- **art. 1854 Reg. Part. e Reg. Gen. 2761 del 23.02.2016** locazione ultranovennale

Riguarda i beni in oggetto.

Trascrizioni pregiudizievoli

- **art. 410 Reg. Part. e Reg. Gen. 607 del 15.01.2021** sentenza dichiarativa di fallimento

a favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI P.I.E. DI [REDACTED]

[REDACTED] nonche' del socio accomandatario [REDACTED]

REGIME FISCALE

Si applicherà il regime fiscale vigente al momento della vendita.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dall'esame dei documenti reperiti presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, risulta che il complesso edilizio, di cui sono parte i fabbricati in cui sono ubicate le unità in oggetto, è stato costruito con attuazione di Piano Urbanistico denominato "Quartiere Trieste" nel periodo dal 1966 al 1974. Il progetto prevedeva la realizzazione di tre edifici denominati Torri "A", "B" e "C", n. 99 Box auto in corpi distaccati oltre a verde pubblico e privato, aree cortilizie e ulteriori parcheggi.

Concessioni Edilizie, relative alla costruzione del fabbricato, visionate e reperite:

- **Piano Urbanistico presentato in data 06/06/12966 con Prot. n. 21538** per *“Progetto Tre Torri”*
- **Autorizzazione per Lavori Edili Permesso N. 356 del 11.03.1967** Pratica P.G. n. 21538/66 per *“Costruzione di 3 Edifici in Ravenna – Quartiere Trieste”* con Rilascio di Certificato di Inizio e fine lavori con Pratica N. 27052 in data 07.10.1971
- **Licenza rilasciata in data 20/08/1971 con Prot.2301/1.23.3/Div.Q** dalla Prefettura di Ravenna per strutture in Conglomerato Cementizio armato *“Edifici a Torre A – B – C”*.
- **Autorizzazione per Lavori Edili Permesso N. 1488 del 10/07/1971 Pratica P.G. n. 13690/71** per *“Sistemazioni Area cortilizia in Ravenna – Quartiere Trieste, P.zza Medaglie D’Oro, Via Caorle, Via Eraclea”*
- **Collaudo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco – Ravenna Prot. N. 12801 in data 19.07.1971** relativo a *“Torre C”*
- **Autorizzazione per Lavori Edili Licenza N. 1659 del 19.07.1973 Pratica P.G. n. 12318/73** per *“Costruzione di 99 boxes per auto in Ravenna – P.zza Medaglie D’Oro – Via Caorle – Via Eraclea”*
- **Autorizzazione per Lavori Edili Permesso N. 444 del 25.03.1974 Pratica P.G. n. 1974/74** per Rinnovo Licenza N. 1659 del 19.07.1973 per *“Costruzione di 99 boxes per auto in Ravenna – P.zza Medaglie D’Oro – Via Caorle – Via Eraclea”*
- **Certificato di Collaudo in data 05/08/1971** delle strutture in Conglomerato Cementizio Armato rilasciato a seguito di verbale eseguito in data 11.03.1971, per l’uso delle *“Strutture in Conglomerato Cementizio Armato - Edifici a Torre A – B – C edificati con Licenza N. 356/67 del 11.03.1967”*

Presso l’Amministratore di Condominio sono stati reperiti inoltre i seguenti Certificati di Prevenzione Incendi riguardanti il fabbricato “Torre C” rilasciati dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco Ravenna:

- CPI Prot. N. 16705/12801 rilasciato in data 12.11.2003 con validità Una Tantum per *“Presenza di Impianto gas metano, altezza edificio superiore ai 24 m, presenza di n. 2 ascensori di corsa 37 m e*

42,45 m”;

- CPI Pratica N. 13072/12801 rilasciato in data 27.11.2020 – Attestazione di rinnovo periodico in riferimento alla pratica SCIA presentata in data 30.11.2015 per “*Impianto termico gas metano*”

Relativamente all'unità abitativa in oggetto risulta inoltre:

- **Concessione a Sanatoria n. 9077 del 28.10 1991 Pratica P.G. N. 40953 del 28.08.1986** Istanza N. 4108 (Condono Edilizio ai sensi del Capo IV della Legge N. 47/1985 e L.R. N. 20/1985) per “*Tamponamento di loggia al piano quarto di edificio condominiale*” e Agibilità rilasciata in data 01.07.1992 con Prot. Gen. N. 40953/86.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Difformità edilizie

Il CTU segnala che dal confronto con gli elaborati grafici dei titoli autorizzativi rispetto allo stato attuale degli immobili, risulta esservi sostanziale corrispondenza eccetto quanto segue:

- allo stato attuale nell'appartamento ed in particolare nel disimpegno, non sono presenti due spallette di muri tramezzi, rappresentate invece sia negli elaborati grafici dei titoli abilitativi che nella planimetria catastale.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate o provvedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Identificazione edilizia e urbanistica

L'area di pertinenza del complesso edilizio che comprendente le unità oggetto di stima e le relative corti comuni, sono inserite nei seguenti articoli degli strumenti urbanistici vigenti:

PSC: Elaborato PSC 3

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta

Articolo Normativa: Art.II.1°.33 C.3

Specifica: Spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente residenziale

Articolo Normativa: Art.VI.3°.96

RUE 2 Componente Perimetrale: Elaborato RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 2b

Articolo Normativa: Art.IV.1.13

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1

Ravenna

Articolo Normativa: Art. IV.1.4 c2

Specifica: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfo-tipologia unitaria autonoma da mantenere

Articolo Normativa: Art.VIII.6.9

Idoneità all'uso

I locali delle due unità immobiliari in oggetto, per quanto rilevato durante il sopralluogo, risultano idonei secondo le proprie destinazioni. Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità degli impianti e l'efficienza e la funzionalità degli stessi, anche se apparentemente in buono stato, andrà comunque verificata a cura del soggetto acquirente.

DESCRIZIONE DEI BENI - CARATTERISTICHE ESTRINSECHE E INTRINSECHE

Appartamento al piano 4° con locale soffitta al piano 12°, ubicato in edificio condominiale e un garage al piano terra in corpo distaccato dedicato a sole autorimesse.

Il fabbricato in cui è situata l'unità abitativa è distinto come "Torre C" ed è parte insieme ai corpi ospitanti i garage, di un complesso residenziale costituito da n. 3 Torri denominate "A", "B" e "C", edificate a seguito di attuazione di Progetto Urbanistico denominato "Quartiere Trieste" dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Ravenna nel periodo dal 1966 al 1971.

L'edificio di complessivi 14 piani fuori terra, privo di interrato, è dotato di due ascensori e ha struttura intelaiata con travi e pilastri in c.c.a. a vista, con orizzontamenti in latero-cemento e muri

di tamponamento in laterizio a vista. In generale le 3 torri che costituiscono il complesso hanno gli elementi strutturali dell'edificio in c.c.a. a vista come il porticato di ingresso, i solai di interpiano, le solette dei balconi e i corpi aggettanti dell'ultimo piano. I parapetti delle logge sono in tamponamento a vista e la maggior parte delle logge sono chiuse con bow windows.

L'accesso al fabbricato avviene da vialetto pedonale con ingresso al Civ. 7 di Via Caorle e l'accesso carrabile alle autorimesse è diretto su detta via. Le zone pavimentate dei percorsi pedonali e carrabili sono in cemento ed è presente impianto di illuminazione esterna realizzata con lampioncini a terra e lampade a muro.

Gli infissi esterni del fabbricato sono in generale costituiti da tapparelle avvolgibili in PVC e telai a vetro in alluminio preverniciato. Soglie e bancali sono in pietra chiara. La copertura è costituita da terrazzo / lastrico solare comune.

L'ingresso condominiale della Torre "C" è costituito da porta - vetrina con telaio in alluminio e l'androne è rifinito con piastrelle di gres come i pianerottoli di accesso alle unità abitative. La scala condominiale è realizzata con struttura e gradini in c.c.a. e balaustra in acciaio verniciato.

L'appartamento è ubicato al piano quarto, interno 11 ed è così composto (sup. nette arrotondate): ingresso di mq 3,40, soggiorno di mq 25,00 con loggia di mq 7,00, cucina di mq 9,00 con loggia chiusa di mq 3,80, disimpegno di mq 10,00, n. 3 camere rispettivamente di mq 17,00, mq 12,60, mq 13,00 e n. 2 bagni finestrati rispettivamente di mq 4,00 e mq 3,30. Per una superficie netta complessiva di mq 108 circa e superficie lorda mq 119 circa. Altezza interna omogenea ml 2,77 c.a.

L'abitazione internamente è così rifinita:

- portoncino di ingresso in legno tamburato;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- pavimento in piastrelle di tipo gres nella cucina e nei bagni;
- rivestimento di tipo ceramico nella cucina e nei bagni;
- pavimenti zona soggiorno, camere e disimpegno in linoleum;

- battiscopa sia di tipo ceramico che in legno dove presente;
- due bagni con sanitari di tipo standard a terra, datati, di cui uno solo con piatto doccia privo di box e bidet e l'altro con vasca e completo degli altri sanitari;
- porte interne in legno tamburato;
- infissi con telaio a vetro in alluminio anodizzato;
- pavimento nelle logge in clinker e parapetto interno intonacato e tinteggiato;
- tapparelle avvolgibili in PVC;
- impianto di riscaldamento centralizzato con contabilizzatori, radiatori in acciaio verniciati;
- impianto di adduzione acqua centralizzato con contabilizzatori;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto TV;
- impianto citofonico.

La soffitta è ubicata al piano 12° ed è costituita da un unico locale finestrato di sup. calpestabile mq 12 c.a con altezza interna ml 2,19 c.a. La porta di accesso è in lamiera verniciata. Il pavimento è in gres e le pareti interne e il soffitto non sono intonacate ma solo tinteggiate. Impianto elettrico è di tipo sottotraccia. Superficie lorda mq 13,00 c.a.

L'abitazione internamente si presenta in linea con le caratteristiche del fabbricato e in stato manutentivo discreto. Non è stato possibile reperire alcun tipo di documentazione relativa agli impianti, la cui funzionalità ed efficienza sarà da verificare a cura del soggetto acquirente.

L'autorimessa è ubicata in un corpo distaccato dalla torre e costituito da un unico piano terra con tetto piano e struttura in c.c.a. Il portone di accesso è di tipo basculante verniciato con azionamento manuale. La pavimentazione è in cemento e le pareti divisorie e il soffitto non sono intonacate ma solo tinteggiate. È presente l'impianto elettrico con un punto luce a soffitto. La superficie calpestabile è di mq 12,00 c.a e l'altezza interna di ml 2,40. Superficie lorda mq 12,60.

L'edificio ha caratteristiche costruttive e di finitura tipiche degli interventi di edilizia residenziale popolare dell'epoca. In generale si presenta in discreto stato di manutenzione ed evidenzia la necessità di interventi di manutenzione, come l'esterno del corpo che l'accoglie.

Nel complesso le caratteristiche estrinseche risultano più che discrete, essendo il Quartiere Trieste ben dotato di servizi e in una posizione semi – centrale rispetto al centro urbano di Ravenna.

OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU'LOTTI

Si propone di mantenere le due unità immobiliari in un solo lotto costituito dall'appartamento con la soffitta e il garage.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La Superficie Lorda Vendibile o commerciale è calcolata applicando alla superficie lorda coefficienti di ragguaglio in funzione di caratteristiche intrinseche e di usi e consuetudini locali.

RG 29/2020			
LOTTO UNICO			
Ravenna – Via Caorle n. 7, interno 11 - appartamento con soffitta e garage			
Appartamento al piano 4° con soffitta al piano 12° in fabbricato condominiale dotato di due ascensori e garage al piano terra in corpo distaccato. Il tutto in complesso residenziale edificato dall'Ex I.A.C.P. nel quartiere Trieste nel periodo dal 1966 al 1971.			
<i>Individuazione Catastale e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di ragguaglio</i>	<i>SLV Mq</i>
Sez. Ra Fg 81 Mapp. 680 Sub 12 (A/4)			
Abitazione	119,00	100%	119,00
Loggia chiusa lato cucina	3,80	40%	1,52
Loggia lato soggiorno	7,00	25%	1,75
Soffitta al piano 12°	13,00	25%	3,25
	Appartamento	Totale mq	125,52
Sez. Ra Fg 81 Mapp. 707 Sub 12 (C/6)			
Garage al piano terra	12,60	50%	6,30
	Garage	Totale mq	6,30

STIMA DEI BENI

Tenendo conto delle descrizioni e considerazioni fatte sulle unità immobiliari in oggetto, delle loro condizioni di conservazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle ricerche di mercato svolte in zona presso operatori immobiliari, finanziari e tecnici professionisti, il sottoscritto è in grado di indicare il più probabile valore commerciale dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, adottando i valori unitari rilevati e applicandoli alla superficie ragguagliata.

Il procedimento di stima fa riferimento anche alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2020 dell'Agencia del Territorio (OMI) per il Comune di Ravenna nella zona *Semicentrale/CINTURA ALLA ZONA CENTRALE – Codice di zona C1– Microzona catastale 0* – riportanti valori per Abitazioni di tipo economico in stato conservativo Normale, valori compresi tra 1.050 e 1.350 Euro/mq. Altre fonti forniscono valori medi pari a 1.020,00 Euro/mq.

Il C.T.U., nella determinazione dei valori intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate in precedenza, con particolare riferimento a:

- andamento del mercato immobiliare in zone analoghe;
- necessità di interventi di manutenzione necessari del fabbricato Torre C e del corpo garage;
- caratteristiche della zona scarsamente appetibile per edifici con elevato numero di unità immobiliari;
- finiture di tipo economico e ormai "datate" dell'abitazione risalenti all'epoca costruttiva.

Il sottoscritto, non entrando nel merito sull'eventuale inefficacia del contratto di locazione in essere già descritto nel Capitolo "PARTI IN COMUNE, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI – Verifica esistenza contratti di locazione", procede individuando i due più probabili valori di mercato del bene in oggetto.

Nella prima ipotesi il bene viene considerato libero dal vincolo del contratto locativo e quindi non vengono applicate variazioni.

LOTTO UNICO	
LIBERO DA CONTRATTO DI LOCAZIONE	
Appartamento con soffitta e garage: S. L. V. ragguagliata e arrotondata mq. 132,00 x €/mq. 950,00 =	€ 125.400,00
Per l'estinzione del diritto di prelazione a detrarre	- 9.284,81
Totale	116.115,19
Valore più probabile di mercato degli immobili arrot.	€ 116.000,00
Valore di pronto realizzo proposto a corpo non a misura con riduzione 20% e arrotondato € 116.000,00 x 0,80	€ 93.000,00 (Euro novantatremila/00)

Nella seconda ipotesi il bene viene considerato gravato dal contratto di locazione ultranovennale.

In considerazione del valore assegnato all'immobile senza tale locazione, il canone in essere (4.200 Euro annui) per un futuro acquirente che intesse locare l'immobile potrebbe risultare una buona rendita, ma in realtà lo stesso non ha garanzia di durata del contratto dato che il conduttore può recedere (seppur per gravi motivi, ma generici) con un preavviso anche di solo 6 mesi.

Allo stesso tempo l'acquirente che intendesse essere libero di disporre dell'immobile, ha la facoltà di recesso dalla locazione solo alla prima scadenza che è prevista fra quasi 5 anni al 10/02/2026, ma dato che può procedere in questo senso solo per gravi e specifici motivi, rischia pertanto di non poterne disporre neanche a tale scadenza.

Per tali motivi si ritiene di dover applicare una riduzione pari al 15% al valore dell'immobile.

LOTTO UNICO	
CON PRESENZA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE	
Appartamento con soffitta e garage: S. L. V. ragguagliata e arrotondata mq. 132,00 x €/mq. 950,00 =	€ 125.400,00
Per l'estinzione del diritto di prelazione a detrarre	- 9.284,81
Totale	116.115,19
Riduzione pari al 15% del Valore per presenza contratto locazione	- 17.417,27
Totale	98.697,92

Valore più probabile di mercato degli immobili arrot.	€ 99.000,00
Valore di pronto realizzo proposto a corpo non a misura con riduzione 20% e arrotondato €99.000,00 x 0,80	€ 79.000,00 (Euro settantanovemila/00)

Il perito ringrazia per l'incarico ricevuto, confida di averlo svolto correttamente ed è a disposizione per ogni eventuale chiarimento o integrazione.

Contemporaneamente al deposito in Cancelleria, provvede a trasmettere al Curatore copia della relazione peritale di stima con allegati.

Faenza 13/04/2021

Il perito
Ing. Guido Violani
FIRMATO DIGITALMENTE

Allegati:

1. Documentazione catastale
2. Documentazione fotografica
3. Atti di provenienza
4. Visure ipotecarie
5. Aggiornamento visure ipotecarie alla data del deposito della relazione di stima
6. Titoli abilitativi
7. Tabella dei valori di riferimento dell'Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio
8. Documentazione condominiale
9. Contratto di locazione ultranovennale
10. Determinazione del valore Diritto di Prelazione ACER