

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI RAVENNA

▯▯▯

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

▯▯▯

FALLIMENTO XXXX

R.G. n. 11/2018

▯▯▯

G.D.	Dott. Alessandro FAROLFI
CURATORE	Dott. Paolo BOCCHINI
C.T.U.	Arch. Tito PALMIERI

▯▯▯

Ravenna, 05.03.2019

tito palmieri architetto

progettazione e servizi tecnici
consulente del tribunale di Ravenna

c.f. PLM TTI 55R05 H199T / p.iva 00722350394

Via mariani 11/ 48121 ravenna tel. e fax. 0544-33.499

e-mail: tito.palm@virgilio.it

PREMESSA

In applicazione del Decreto Legislativo n° 5 del 09.01.2006 ed avvalendosi di quanto previsto dall'art. 87 L.F., così come riformato, il Curatore dott. Paolo Bocchini, nominava Consulente Tecnico il sottoscritto Arch. Tito Palmieri, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna con il n. 89 e studio in Via Mariani n. 11 a Ravenna ed all'Albo dei Consulenti del Giudice di codesto Tribunale dal 07.03.1985 con il n. 18, affidandogli l'incarico di procedere alla descrizione ed alla stima dei beni immobili compendio della procedura in oggetto, siti in Comune di Faenza (RA); in data 23.03.2018 il G.D. Dott. Alessandro Farolfi ne prendeva atto, senza effettuare alcun rilievo.

Il sottoscritto accettava l'incarico e, dopo aver eseguito le visure presso il Catasto e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, procedeva al sopralluogo necessario per il rilievo degli immobili ed assumeva informazioni sul valore di beni simili, dopo di che, raccolte informazioni e documenti sulla regolarità dei fabbricati, ritenendo opportuno distinguere gli immobili nei seguenti **tre distinti lotti**:

- ✚ **1° Lotto** - unità immobiliari produttivo/artigianali site in Faenza (RA), Via San Giovanni di Formellino n. 13 – Fg. 133, Mapp. 225, Sub. 1, Sub. 2, oltre a Sub 3 (BCNC) **(pag. 3)**
- ✚ **2° Lotto** - quota di 1/2 di unità immobiliari residenziali e annessi rurali, site in Faenza (RA), Via San Giovanni di

Formellino n. 9 e n. 11 – Fg. 133 Mapp. 248 Sub. 1, Sub. 2 , Sub.
3, oltre ai sub 4 e sub 5 (BCNC) **(pag. 18)**

 **3° Lotto** – n. quota di 1/2 di terreni agricoli siti in Faenza (RA) –
Fg. 133, Mapp. 207 e Mapp. 209 **(pag. 30)**

redige la seguente perizia di stima,

suddividendola per ogni lotto nei seguenti paragrafi:

- UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROVENIENZA DEI BENI
- PROPRIETA', CODICE FISCALE
- ISPEZIONI IPOTECARIE
- REGOLARITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI
- ALLEGATI.



 **1° LOTTO – Immobili produttivo/artigianali**

UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di capannoni produttivo/artigianali, costituiti da due corpi di fabbrica, ubicati in Comune di Faenza, in Via San Giovanni di Formellino n. 13, nella campagna a circa quattro chilometri a nord-est dell'abitato e precisamente trattasi di fabbricati rispettivamente adibiti a officina/deposito con annessi

servizi ed uffici (sub. 1) e laboratorio/officina (sub 2), il tutto oltre a tettoia di collegamento ed area cortilizia comune ad entrambi i fabbricati.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di stima attualmente sono così identificati:

Catasto Fabbricati del **Comune** di **Faenza**, Prov. RA, **Fg. 133**, **Mapp. 225**:

- **sub. 1**, Via Formellino n. 13, p.T-1, Cat. D/7, Rendita € 3.142,00;
- **sub. 2**, Via Formellino n. 13, p.T, Cat. D/7, Rendita € 4.054,00;

Gli immobili risultano intestati a:

- **XXXX**, Proprietà per 1000/1000.

E' inoltre presente il bene identificato al **Catasto Fabbricati** del **Comune** di **Faenza**, Prov. RA, **Fg. 133**, **Mapp. 225**, **sub. 3**, B.C.N.C (corte e tettoia ad entrambi i subalterni).

Gli immobili confinano con: Via San Giovanni di Formellino, ragioni stessa ditta-XXXX da più lati, parti comuni, salvo altri.



PROVENIENZA DEI BENI

I beni oggetto della presente procedura individuati nel 1° Lotto sono pervenuti in parte per titoli ereditari – atto per causa di morte trascritto il 07.02.2007 all'art. 2252, ed in parte per donazione di quota pari ad 1/2 con atto a rogito Dott. G. Barbieri di Faenza del 04.12.2001 Rep. 17487, oltre ad acquisto

del Fg. 133 Mapp. 105 di are 10.00 (superficie unita all'attuale Mapp. 225) con rogito del Notaio Bergamini di Faenza del 08.03.1983 Rep. 12718/3270. Acquisto di beni personali come da trascrizione atto del 16.03.1983, art. 2245.



PROPRIETÀ, CODICE FISCALE

I beni in oggetto risultano attualmente essere intestati a:

- XXXX, proprietà per 1000/1000.

□□□□□

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Dalla nota di trascrizione dell'atto a rogito del Notaio Bergamini di Faenza del 08.03.1983 Rep. 12718/3270 trascritto il 16.03.1983 art. 2245, si rileva che:

"...La vendita è stata fatta a corpo e nello stato di fatto e di diritto, noti alle Parti, in cui i beni in oggetto attualmente si trovano, con ogni relativo accessorio e pertinenza, servitù attive e passive se e come esistenti, convenendosi in particolare fra le Parti (per sé ed aventi causa, volendosi costituite le conseguenti reciproche servitù) che il compratore potrà edificare, con le inerenti concessioni edilizie, fino a filo della linea di confine lungo il lato sud-est del lotto acquisito, essendo altresì in sua facoltà di aprire finestre e luci e vedute in tale muro di confine, nonché di installare fosse biologiche con relativi scarichi e fognature nella limitrofa residua proprietà comune dei venditori e del compratore sul lato medesimo."

(Il tutto come meglio specificato nella suddetta nota di trascrizione, alla quale si rimanda)

Si rileva poi, l'esistenza della servitù di acquedotto, costituita con atto per scrittura privata del Notaio De Pasquale Giovanni del 09.06.1997, **trascritta in data 08.07.1997 all'art. 6050.**

Si ritiene infine che sussistano tutte quelle servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti e nascenti dallo stato di fatto e dalla natura dei luoghi oltre la comproprietà e l'uso di tutte le parti e cose comuni degli immobili.



ISPEZIONI IPOTECARIE

(Aggiornate al 16.07.2018)

ISCRIZIONI

Art. 6487 del 04.12.2004

IPOTECA VOLONTARIA (mutuo fondiario) di pari grado all'ipoteca art. 6486 del 04.12.2004 cancellata il 12.01.2015 ai sensi dell'art. 13 co 8 DL 7/2007

Iscrizione € 270.000,00 Sorte € 150.000,00

durata anni 10

Atto notarile pubblico del Notaio Barbieri Giuseppe del 29.11.2004 Rep. n. 19072/5570

GRAVA: immobili censiti al C.F. del Comune di Faenza in via Formellino n. 13 al F.133 M.208 sub 1 (cat. D/7) - M.105 sub. 1 (cat. C/3) ed al C.T. al Fg. 133 Mapp. 208 ente urbano di 20.03 are e Mapp. 105 ente urbano di 10 are. **(LOTTO 1)**

NOTA: si precisa che i suddetti identificativi catastali risultano ad oggi variati rispettivamente negli attuali Mapp. 225 sub. 1 (al C.F) e Mapp 225 (al C.T.)

□□□□□□

Art. 1055 del 15.03.2010

IPOTECA VOLONTARIA (mutuo fondiario)

Iscrizione € 140.000,00 Sorte € 70.000,00

durata anni 10

Mutuo concesso alla XXXX

Atto notarile pubblico del Notaio Barbieri Giuseppe del 08.03.2010 Rep. n. 21269/7237

GRAVA: immobili censiti al C.F. del Comune di Faenza in via Formellino n. 13 al F.133 M.208 sub 1 (cat. D/7) - M.105 sub. 1 (cat. C/3) ed al C.T. al Fg. 133 Mapp. 208 ente urbano di 20.03 are e Mapp. 105 ente urbano di 10 are. **(LOTTO 1)**

NOTA: si precisa che i suddetti identificativi catastali risultano ad oggi variati rispettivamente negli attuali Mapp. 225 sub. 1 (al C.F) e Mapp 225 (al C.T.)

□□□□□□

Art. 160 del 22.01.2018

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

Iscrizione € 487.782,76 Sorte € 243.891,38

Atto pubblico XXXX del 19.01.2018 Rep. n. 1193/9318

GRAVA: immobili censiti al C.F. del Comune di Faenza al Fg. 133, Mapp. 225, Sub. 2 **(parte del LOTTO 1)**

□□□□□□

Art. 617 del 06.03.2018

IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione € 8.000,00

Sorte € 1.361,61

Atto Giudice di Pace di Faenza del 02.02.2018 Rep. n. 532

GRAVA: intera proprietà di immobili censiti al C.F. del Comune di Faenza in via Formellino al Fg. 133, Mapp. 225, sub. 1, e sub. 2 oltre quota di 1/2 su beni censiti al Fg. 133 Mapp. 248 sub. 1, 2 e beni censiti al C.T. censiti al Fg. 133, Mapp. 207 e 209 (**LOTTO 1, LOTTO 2 e LOTTO 3**)

□□□□□□

TRASCRIZIONI – SERVITU'

Art. 6050 del 08.07.1997 - costituzione di diritti reali a titolo gratuito

Costituzione di servitù di acquedotto su bene censito al C.T. del Comune di Faenza al Fg. 133 Mapp. 149

NOTA: si precisa che il suddetto identificativo catastale risulta variato come meglio riportato nelle visure storiche (**Lotti 1, 2 e 3**)

▯▯▯▯▯

REGOLARITÀ EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA

In merito alla regolarità edilizia, il sottoscritto ha reperito presso il Comune di Faenza i seguenti titoli edilizia:

- Concessione n. 240 del 03.05.1983, Pratica Ed. n. 234;
- Concessione n. 434 del 30.11.2001, Prot. Ed. n. 1184 del 26.09.2001;

- Concessione n. 308 del 26.07.2002, Prot. Ed. n. 738 del 18.06.02;
- Certificato di Agibilità del 05.08.2002, Prot. Set. N. 932 del 31.07.2002;
- Permesso di Costruire n. 94 del 17.06.2010, SUAP n. 22/2010;
- D.I.A. prot. n. 41458 del 26.10.2010, pratica SUAP n. 807/2010.

Dal confronto tra i documenti visionati e lo stato di fatto non si sono riscontrate difformità tali che possano impedire la commerciabilità del bene; in sede di sopralluogo si sono però riscontrate alcune difformità interne consistenti nella installazione di numerosi soppalchi e relative scale d'accesso, con struttura in metallo e quindi nello sfruttamento di una maggiore superficie, e nella installazione esterna di manufatti realizzati in materiale leggero e container. Il tutto risulta essere di agevole rimozione e se ne terrà comunque conto in sede di valutazione.

L'aggiudicatario potrà comunque, 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. 06.06.2001 n°. 380, della L. 47/85, nonché della L.R. n. 23/2004 e successivi aggiornamenti e modificazioni.

□□□□□

Urbanisticamente i beni in oggetto sono inseriti in un'area destinata dal RUE a Territorio rurale – Aree rurali sottoposte a Scheda di progetto, art. 17.4 e precisamente individuati dalla scheda di progetto R.17 “Area di S. Giovanni di Formellino”.



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Relativamente alla situazione occupazionale si precisa che **il sub. 2** risulta occupato dalla Società XXXX tramite “*Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale/produttivo*” registrato il 12.09.2017 al n. 1920 serie 3T, della durata di anni sei a partire dal 01.09.2017 e con canone mensile (erroneamente indicato come canone annuo nel Contratto) di € 600,00.

Considerato che il Curatore Dott. Bocchini ha provveduto ad inviare alla suddetta Società lettera di risoluzione del contratto e che a tutt’oggi sia la porzione di capannone oggetto di contratto di locazione (sub. 2), sia l’altra parte di capannone (sub. 1), sia la corte comune (BCNC Sub. 3) sono occupate dalla XXXX, l’importo percepito di € 600,00 mensili, viene incamerato dalla procedura quale “indennità di occupazione”.

Ai fini della presente l’intero 1° LOTTO sarà da considerarsi **“da liberare al decreto di trasferimento”**.



DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE: trattasi di capannoni produttivo/artigianali, costituiti da due unità immobiliari distinte, e precisamente trattasi di locali rispettivamente adibiti a officina/deposito con annessi servizi ed

uffici (sub. 1) e laboratorio/officina (sub. 2) con accesso da ampio cancello carrabile sulla Via San Giovanni di Formellino.

Gli immobili in oggetto, consistono in due corpi di fabbrica distinti che presentano sostanzialmente stessa tipologia costruttiva e precisamente: struttura portante in c.a., e tamponamenti perimetrali con pannelli orizzontali in cls, pavimentazione in battuto di cemento con giunti di dilatazione, copertura con capriate in c.a. e pannelli in cls; sono inoltre presenti infissi in metallo e portoni esterni in metallo carrabili alcuni scorrevoli ed alcuni con apertura/chiusura a pacchetto.

I due edifici, posso essere così distinti:

Sub. 1 – Realizzato a partire dal 1983, sul lato strada di questa u.i. sono collocati gli uffici, sviluppati al piano terra e primo con annessi servizi igienici e locali ripostiglio; si presentano con pavimentazione prevalentemente in ceramica, infissi in alluminio, riscaldamento con fancoil, l'altezza interna al PT è di circa m 2,70 mentre al primo piano è di m 2,80 circa al controsoffitto; la scala di accesso al primo piano, in laterocemento è stretta e di difficile percorribilità. Dai locali al piano terreno si accede direttamente ad un ampio locale adibito a officina con altezza di m 6,00 circa sotto capriata e di circa m 4,70 sotto la parte che, al primo piano è – impropriamente – utilizzata come sottotetto.

Retrostante è la parte di capannone ampliato intorno al 2010, che è adibita a deposito mezzi e materiali; si sviluppa

sostanzialmente al piano terra, con altezza sotto capriata di circa m 4,40 ed all'interno sono stati installati numerosi soppalchi realizzati con strutture metalliche, prive di autorizzazioni.

Nei locali officina e deposito sono presenti l'impianto elettrico per 220 V e 380 V, e l'impianto idrico, non collegato all'acquedotto, che attinge invece l'acqua da un pozzo artesiano situato nella corte dell'adiacente abitazione (trattata al successivo **LOTTO 2**), non è invece presente l'impianto di riscaldamento.

Sub. 2 – Realizzato all'inizio degli anni 2000, consiste in un ampio capannone con all'interno una piccola area destinata a servizi igienici, spogliatoio e centrale termica; la restante ampia zona laboratorio-officina è dotata d'impianto carroponete da 3,2 tonnellate per tutta la larghezza del locale, ed è inoltre presente l'impianto di riscaldamento a soffitto, l'altezza sotto capriata è di m 6,00 circa.

Sul retro, l'ultima campata del capannone è stata tramezzata e divisa dalla parte anteriore mediante tamponamento interno ed è ora accessibile solo dall'esterno. Questa zona, ufficialmente destinata anch'essa a laboratorio è in realtà utilizzata come deposito di materiali vari e presenta al suo interno una ulteriore suddivisione realizzata con materiale leggero ed è sfruttata in verticale mediante accesso da scala metallica, con due orizzontamenti intermedi che costituiscono così un livello terra di altezza m 2,65 circa, il primo livello di altezza m 2,45 circa ed un

secondo livello di m 2,40 circa. Il tutto risulta essere privo di autorizzazioni e di ciò si terrà conto in sede di valutazione.

Esternamente è presente una tettoia di collegamento tra le due u.i., realizzata in metallo e plexiglas; l'area esterna accessibile tramite cancello carrabile e cancello pedonale in metallo, risulta in parte pavimentata in battuto di cemento sul fronte (lato sud - ovest), in parte lasciata a terreno – stabilizzato ed in parte pavimentata in battuto di cemento sul retro.

In sede di secondo sopralluogo, in data 12.10.2018, è stato segnalato al sottoscritto che, in occasione di precedenti piogge, si sono verificate delle infiltrazioni sia nel capannone di maggior corpo (sub. 2), sia nella parte più nuova (sul retro) dell'altro capannone (sub. 1).

Come già accennato, sono inoltre presenti sul retro degli edifici (lato nord-est) manufatti realizzati in assenza di titolo in materiale leggero e di facile rimozione.



CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale ragguagliata dei beni può essere così riassunta:

- Uffici (sub 1) PT e 1° P **mq 107 circa**
- Capannone (sub. 1) **mq 433 circa**
- Capannone (sub. 2) **mq 710 circa**
- Area scoperta (BCNC) **mq 1.800 circa**



VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONI

Per quanto concerne il Criterio di Stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato si opererà, tenendo presente quanto previsto sia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, sia dalle Linee Guida A.B.I. (Associazione Bancaria Italiana), procedendo di volta in volta all'applicazione di quello ritenuto più idoneo fra le tre seguenti metodologie: **market approach** (comparativo del mercato), **income approach** (dei ricavi), **cost approach** (dei costi), avendo presente questo ordine di gerarchia nella preferenza.

Dette metodologie di valutazione sono da tempo utilizzate a livello internazionale e recepite dagli International Valuation Standards (IVS), dagli European Valuation Standards (EVS) e, come detto, dalle Linee Guida A.B.I.

Per l'unità immobiliare in oggetto, si ritiene di applicare il metodo del *market approach* "**comparativo del mercato**", attraverso il metodo del confronto con beni analoghi e comparabili sulla stessa piazza, implementato anche mediante informazioni assunte presso: agenzie ed operatori immobiliari della zona, quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), analisi dei valori riportati a livello nazionale dal "*Consulente Immobiliare*", analisi dei valori riportati a livello locale da "*Osservatorio Immobiliare 2017*

Ravenna e Provincia” edito dalla FIAIP, dalle quotazioni del “Rapporto 2017 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia” edito dalla FIMAA e dalle quotazioni del “Borsino Immobiliare” ed in particolare si terrà conto dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia e destinazione d'uso,
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili similari.

□□□□□

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

In considerazione di quanto sopra esposto, considerate le valutazioni e le quotazioni di immobili produttivi nella zona, considerati tutti i parametri sopra analizzati ed in particolare la consistenza, le caratteristiche costruttive, la vetustà e la difficile accessibilità da viabilità secondaria, con l'ubicazione in zona prettamente agricola e con nessuna visibilità dell'attività produttivo/artigianale, si ritiene che per l'immobile in oggetto, *in condizioni di libero mercato, il più probabile valore commerciale unitario, considerato libero, possa essere di € 320,00/mq per la parte produttiva, e pertanto, per l'intero bene:*

- Sub. 1 - Sup. Comm. mq 433 x € 320,00 = € 138.560,00

- Sub. 2 - Sup. Comm. mq 710 x € 320,00 = € 227.200,00

Mentre l'area scoperta, si ritiene possa essere considerata al 10% del valore dei manufatti e quindi:

- Sup. mq 1.800 x € 32,00 = € 57.600,00

Per la parte ad uffici, comunque piuttosto vetusti e molto modesti come dotazioni e finiture, si ritiene che il valore commerciale unitario sia di € 640,00/mq e pertanto:

- Sup. Comm. mq 107 x € 640,00 = € 68.480,00

Per cui, complessivamente il valore compendio del 1° Lotto sarà di: € 138.560,00 + € 227.200,00 + € 57.600,00 + € 68.480,00 = € 491.840,00.

□□□□□□

ADEGUAMENTI, CORREZIONI DI STIMA e

DETRMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Si ritiene di effettuare una prima detrazione rispetto al valore sopra determinato, per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e/o la rimozione di quanto non regolarizzabile, stimandola forfettariamente in € 21.840,00 da cui, si ottiene, in tondo, **un valore di mercato di € 470.000,00.**

Considerato infine che l'importo da proporre per la base d'asta dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad una vendita forzata, per immobili che saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si ritiene di applicare al

valore sopra definito una riduzione del 15% circa, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nonché per la immediatezza della procedura giudiziaria, le assunzioni inerenti l'incertezza sui: tempi di vendita, emissione del D.d.T., liberazione del bene, consegna all'aggiudicatario, al fine di renderli maggiormente appetibili e di favorirne una rapida alienazione, determinando il **valore di vendita forzata**, in tondo in: € 400.000,00 (quattrocentomila/00).



2° LOTTO – Quota di 1/2 di Immobili residenziali

UBICAZIONE, IMMOBILI

Trattasi di immobile residenziale, costituito da due corpi di fabbrica, quello principale adibito ad abitazioni e quello secondario a servizi, oltre a corte comune, ubicati in Comune di Faenza, in Via San Giovanni di Formellino n. 9 - 11, nella campagna a circa quattro chilometri a nord-est dell'abitato, ed immediatamente adiacenti agli immobili descritti nel precedente 1° LOTTO.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di stima attualmente sono così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Prov. RA, Fg. 133, Mapp. 248:

- **sub. 1**, Via Formellino n. 9, p.T-1, Cat. A/2, Cl. 2, Consist. 8 vani, Sup. catastale totale 187 mq, Rendita € 743,70;

- **sub. 2**, Via Formellino n. 11, p.T-1, Cat. A/2, Cl. 2, Consist. 4 vani,
Sup. catastale totale 82 mq, Rendita € 371,85;

- **sub. 3**, Via Formellino n. 9, p.T-1, Cat. D/10, Rendita € 774,00;

Gli immobili risultano intestati a:

- **XXXX**, Proprietà per 1/2;

- **XXXX**, Proprietà per 1/2.

Sono inoltre presenti i beni identificati al **Catasto Fabbricati**
del **Comune di Faenza**, Prov. RA, **Fg. 133, Mapp. 248, sub. 4 e 5**,
B.C.N.C (portico, ripostigli e corte, comuni a tutti i subalterni).

Gli immobili confinano con: ragioni XXXX, XXXX / XXXX,
parti comuni, salvo altri.



PROVENIENZA DEI BENI

I beni oggetto della presente procedura individuati nel
presente 2° Lotto sono pervenuti al sig. XXXX nella quota di 1/2
per costituzione n. 409.1/2012 (prot. n. Ra 137586) in atti dal
23.11.2012.



PROPRIETÀ, CODICE FISCALE

I beni in oggetto risultano attualmente essere intestati a:

- **XXXX, proprietà per 1/2;**

- **XXXX, proprietà per 1/2.**



ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sono beni comuni alle u.i. a destinazione residenziale (sub.

1 e 2) ed al fabbricato adibito a servizi (sub. 3), i beni individuati al sub. 4 - portico, ripostiglio e centrale termica, ed il sub. 5 – corte.

Si rileva inoltre, l'esistenza della servitù di acquedotto, costituita con atto per scrittura privata del Notaio De Pasquale Giovanni del 09.06.1997, trascritta in data 08.07.1997 all'art. 6050, come successivamente indicato nel paragrafo "ispezioni ipotecarie".

Si ritiene poi, che sussistano tutte quelle servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti e nascenti dallo stato di fatto e dalla natura dei luoghi oltre la comproprietà e l'uso di tutte le parti e cose comuni dell'immobile.



ISPEZIONI IPOTECARIE

(Aggiornate al 16.07.2018)

ISCRIZIONI

Art. 2809 del 11.09.2017

IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione € 28.000,00

Sorte € 12.650,79

Atto Tribunale di Ravenna del 24.07.2017 Rep. n. 1020

GRAVA: quota di 1/2 su immobili censiti al C.F. del Comune di Faenza in via Formellino al F.133 M.248 sub 1, 2 e 3

□□□□□

Art. 617 del 06.03.2018

IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione € 8.000,00

Sorte € 1.361,61

Atto Giudice di Pace di Faenza del 02.02.2018 Rep. n. 532

GRAVA: intera proprietà di immobili censiti al C.F. del Comune di Faenza in via Formellino al Fg. 133, Mapp. 225, sub. 1, e sub. 2 oltre quota di 1/ 2 su beni censiti al Fg. 133 Mapp. 248 sub. 1, 2 e beni censiti al C.T. censiti al Fg. 133, Mapp. 207 e 209 (**LOTTO 1, LOTTO 2 e LOTTO 3**)

□□□□□

TRASCRIZIONI – SERVITU'

Art. 6050 del 08.07.1997 - costituzione di diritti reali a titolo

gratuito

Costituzione di servitù di acquedotto su bene censito al C.T. del Comune di Faenza al Fg. 133 Mapp. 149

NOTA: si precisa che il suddetto identificativo catastale risulta variato come meglio riportato nelle visure storiche (**Lotti 1 e 2 e Parte del Lotto 3**)

▣▣▣▣

REGOLARITÀ EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA

In merito alla regolarità edilizia, il sottoscritto ha reperito i seguenti titoli edilizi:

- Licenza n. 325 del 09.10.1973, Prot. Ed. 347;
- Licenza n. 360 del 06.11.1973, Prot. Ed. 783.

Dal confronto tra i documenti visionati e lo stato di fatto non si

sono riscontrate difformità tali che possano impedire la commerciabilità dei beni; vi sono però alcune discordanze con le planimetrie catastali e numerose difformità rispetto alle pratiche edilizie reperite. Per quanto riguarda il corpo di fabbrica principale, mentre nei grafici edilizi del comune gli appartamenti si sviluppavano al solo piano primo, in realtà essi occupano anche la quasi totalità del piano terra (che ha comunque l'altezza per ospitarli), piccole difformità risultano anche al primo piano; si dovrà pertanto provvedere a sanare quanto modificato/ristrutturato internamente e rimuovere quanto eventualmente non sanabile.

Anche per quanto riguarda il fabbricato a servizi, sul retro, si sono riscontrati interventi ed utilizzi diversi da quanto assentiti, inoltre sono stati realizzati soppalchi e solai raggiungibili con scala esterna ed interna non previsti e non autorizzati. Anche per questo corpo di fabbrica sarà necessario sanare le difformità presenti e rimuovere quanto non sanabile.

Inoltre, sul retro di quest'ultimo fabbricato sono state realizzate, con materiali leggeri e precari, alcune tettoie e posizionati manufatti metallici, privi di autorizzazioni che saranno da rimuovere.

Di tutto quanto sopra si terrà conto in sede di valutazione.

L'aggiudicatario potrà comunque, 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.

06.06.2001 n°. 380, della L. 47/85, nonché della L.R. n. 23/2004 e successivi aggiornamenti e modificazioni.

□□□□□

Urbanisticamente il compendio è inserito in un'area destinata dal **RUE** a Territorio rurale – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura (art. 13)

▯▯▯▯

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo, il bene individuato al **sub. 1** risultava nella disponibilità del Sig. XXXX assieme alla propria famiglia e dalla signora XXXX (sorella - comproprietaria per la quota di 1/2);

l'unità immobiliare individuata al **sub. 2** risultava occupata da terzi, senza contratto di locazione e quindi senza titolo;

il **sub. 3** risultava ceduto all'associazione "XXXX" (già in persona del legale rappresentante XXXX, e dal 27.10.2017 legale rappresentante XXXX – moglie di XXXX) in uso gratuito con "Contratto di comodato di bene immobile" della durata di anni 10 (dieci) a far data dal 22.12.2012.

Anche per detto immobile il Curatore ha provveduto ad inviare lettera di risoluzione del contratto di "Comodato Gratuito".

Ai fini della presente l'intero 2° LOTTO sarà da considerarsi "**occupato per quote indivise**".

▯▯▯▯

DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE: trattasi di edificio residenziale (corpo 1) composto da tre distinte unità immobiliari, ed ulteriore e retrostante fabbricato (corpo 2) in parte adibito a servizi ed in parte adibito a locali ludico-ricreativi per l'associazione "XXXX".

Le unità immobiliari, come già sopra indicate, possono essere così distinte e descritte:

sub. 1 – trattasi di porzioni di fabbricato residenziale (corpo 1) e precisamente appartamento sviluppato al piano terra e primo con ingresso al civico n. 9 e così composto: al piano terra da ingresso, due camere da letto, disimpegno, bagno e ripostiglio, al primo piano da cucina, soggiorno, pranzo, due camere da letto, disimpegno, due ripostigli, un bagno ed un balcone che come precedentemente indicato, risulta chiuso con elementi in metallo e vetro, in assenza di autorizzazione; si presenta con pavimentazioni prevalentemente in ceramica, infissi in alluminio e vetro e porte interne in legno tamburato. Si ravvisa la presenza di evidente e forte umidità a pareti e soffitti in gran parte dei locali al piano terra.

Sub. 2 - trattasi di porzioni di fabbricato residenziale (corpo 1) e precisamente appartamento sviluppato al primo piano, con ingresso al piano terra dal civico n. 11, e così composto: ingresso-disimpegno, cucina, sala da pranzo, una camera, bagno e piccolo balcone. Presenta analoghe caratteristiche e

finiture interne, dell'unità immobiliare sopra descritta.

Sono inoltre presenti spazi comuni, adibiti rispettivamente a centrale termica – non più in funzione, ripostiglio, tettoia chiusa e locale con camino.

Sub. 3 – trattasi unità immobiliare (catastalmente destinata ad attività agricole - cat D/10), in parte impropriamente utilizzata come locali abitativi posti al piano terra e facente parte dell'edificio residenziale già descritto (corpo 1) ed in parte adibita a servizi e posta in altro corpo di fabbrica distaccato (corpo 2), retrostante l'edificio residenziale.

La porzione facente parte del fabbricato residenziale (Corpo 1) adiacente il Sub. 1, è composta al piano terra da: ingresso al civico n. 11, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, bagno, ulteriori sala pranzo e cucina, ed una camera da letto; si presenta anche questa porzione, sostanzialmente con analoghe finiture interne ai già sopra descritti appartamenti.

L'impianto di alimentazione gas dei fornelli degli appartamenti, è garantita esclusivamente da normali bombole di gpl, ubicate in esterno, nell'area cortilizia.

Si precisa che le unità immobiliari che costituiscono l'abitazione, non risultano fisicamente distinte l'una dall'altra.

Il fabbricato sul retro, adibito a servizi e spazi ludico-ricreativi (Corpo 2), sviluppato al piano terra e primo è composto da locali di servizio al piano terra quali dispensa, ricovero attrezzi, cantina, lavanderia oltre portico chiuso con

una struttura in metallo e vetro, in assenza di autorizzazione e di facile rimozione.

Gli spazi adibiti a servizi si presentano prevalentemente con pavimentazioni in materiale ceramico ed infissi in metallo.

Il primo piano, utilizzato in assenza di titolo, risulta accessibile anche da scala esterna (pure senza titolo), qui sono presenti due locali per attività ludiche oltre a servizio igienico, si presenta con infissi in metallo e vetro e pavimentazione rivestita con moquette.

Sul retro di questo corpo di fabbrica sono stati installati, senza autorizzazione, ulteriori manufatti precari realizzati in prevalenza con carpenteria metallica e tamponati e coperti con lastre leggere; il tutto sarà da rimuovere e se ne terrà conto in sede di valutazione.

CONSIDERAZIONI GENERALI: lo stato di conservazione e manutenzione è mediocre-scadente; i materiali e le finiture sono principalmente coeve all'epoca di costruzione dei fabbricati; la parte impiantistica è deficitaria, con guasti e rotture sia all'impianto idrico sia a quello di riscaldamento che risulta attualmente non funzionante; si ribadisce ulteriormente che, in alcuni locali di abitazione, sono presenti evidenti segni di forte umidità ed infiltrazioni. Infine è stato segnalato al sottoscritto che gli scarichi di cucine e bagni sarebbero smaltiti "a dispersione" nel terreno retrostante (3° LOTTO).



CONSISTENZA COMMERCIALE

Le consistenze commerciali dei beni in oggetto, possono essere così riassunte e distinte:

Corpo 1 – abitazioni: **mq 400 circa**;

Corpo 2 – servizi: **mq 260 circa**;

Area scoperta – sup. raggugliata: **mq 75 circa**



VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONI

Per quanto concerne il Criterio di Stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato si opererà, tenendo presente quanto previsto sia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, sia dalle Linee Guida A.B.I. (Associazione Bancaria Italiana), procedendo di volta in volta all'applicazione di quello ritenuto più idoneo fra le tre seguenti metodologie: **market approach** (comparativo del mercato), **income approach** (dei ricavi), **cost approach** (dei costi), avendo presente questo ordine di gerarchia nella preferenza.

Dette metodologie di valutazione sono da tempo utilizzate a livello internazionale e recepite dagli International Valuation Standards (IVS), dagli European Valuation Standards (EVS) e, come detto, dalle Linee Guida A.B.I..

Per l'unità immobiliare in oggetto, si ritiene di applicare il metodo del *market approach* "**comparativo del mercato**", attraverso il metodo del confronto con beni analoghi e

comparabili sulla stessa piazza, implementato anche mediante informazioni assunte presso: agenzie ed operatori immobiliari della zona, quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), analisi dei valori riportati a livello nazionale dal “*Consulente Immobiliare*”, analisi dei valori riportati a livello locale da “*Osservatorio Immobiliare 2017 Ravenna e Provincia*” edito dalla FIAIP, dalle quotazioni del “*Rapporto 2017 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia*” edito dalla FIMAA e dalle quotazioni del “*Borsino Immobiliare*” ed in particolare si terrà conto dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia e destinazione d'uso,
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili simili.

□□□□□

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

In considerazione di quanto sopra esposto, considerate le valutazioni e le quotazioni di immobili residenziali nella zona, considerati tutti i parametri sopra analizzati ed in particolare la consistenza, le caratteristiche costruttive, la vetustà ed il cattivo

stato di conservazione e manutenzione dei manufatti in oggetto, si ritiene che per l'immobile in oggetto, *in condizioni di libero mercato, il più probabile valore commerciale unitario, considerato libero, possa essere di € 600,00/mq per la parte residenziale e di € 300,00/mq per quella a servizi e pertanto:*

Corpo 1 – abitazione: mq 400 x € 600,00 = € 240.000,00

Corpo 2 – servizi: mq 260 x € 300,00 = € 78.000,00

Area scoperta – sup. raggugliata mq 75 x € 600,00 = € 45.000,00

Per cui, il valore complessivo dell'intero compendio del 2° Lotto sarà di: € 240.000,00 + € 78.000,00 + € 45.000,00 = € 363.000,00.

□□□□□

ADEGUAMENTI, CORREZIONI DI STIMA e

DETRMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

- Si ritiene di effettuare una prima riduzione rispetto al valore sopra determinato, per la regolarizzazione delle numerose difformità riscontrate, e la rimozione di quanto non sanabile, stimata forfettariamente nella misura del - 15% da cui, si ottiene, in tondo, **un valore complessivo di mercato di € 308.000,00:**

- Ricordando ora che quanto di competenza della procedura in oggetto corrisponde alla quota di 1/2 e che tale condizione di "fabbricato residenziale in comproprietà indivisa" incide fortemente sull'appetibilità del bene riducendone di fatto il valore, si ritiene quindi che **il valore di mercato della quota di 1/2** sconti un ulteriore deprezzamento di circa il 20% e possa

essere determinato quindi in: € 308.000,00 : 2 = € 154.000,00 x 0,80
= in fondo **€ 123.000,00.**

- Considerato infine che l'importo da proporre per la base d'asta dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad una vendita forzata, per immobili che saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si ritiene di applicare al valore sopra definito una riduzione del 15% circa, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nonché per la immediatezza della procedura giudiziaria, le assunzioni inerenti l'incertezza sui: tempi di vendita, emissione del D.d.T., liberazione del bene, consegna all'aggiudicatario, al fine di renderli maggiormente appetibili e di favorirne una rapida alienazione, determinando il **valore di vendita forzata della quota di 1/2**, in fondo in: **€ 105.000,00 (centocinquemila/00).**



3° LOTTO – Quota di 1/2 di Terreni agricoli

UBICAZIONE, TIPOLOGIA E COMPOSIZIONE TERRENI

Trattasi di **due lotti di terreno agricolo**, siti in Comune di Faenza in Via San Giovanni di Formellino, adiacenti e retrostanti gli immobili precedentemente descritti ed individuati 1° e 2° lotto, attualmente coltivati in parte ad orto ed in parte a vigneto/frutteto, con sovrastante manufatto realizzato con struttura in carpenteria metallica totalmente privo di autorizzazione.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I terreni oggetto di stima attualmente sono così identificati al **Catasto Terreni** del **Comune** di **Faenza**, Prov. RA, **Fg. 133**:

- **Mapp. 207**, Frutteto, Sup. ha 1.29.69, R.D. € 461,49, R.A. € 147,35;
- **Mapp. 209**, Vigneto, Sup. ha 0.65.50, R.D. € 82,37, R.A. € 67,66;

Gli immobili risultano intestati a:

- **XXXX**, Proprietà per 1/2;
- **XXXX**, Proprietà per 1/2.

I terreni confinano con: ragioni XXXX, XXXX-XXXX, Via San Giovanni di Formellino, ragioni "XXXX", ragioni XXXX, salvo altri.



PROVENIENZA DEI BENI

I beni oggetto della presente procedura individuati nel presente 3° Lotto sono pervenuti al Sig. XXXX nella quota di 1/2 per titoli ultraventennali, e precisamente, come si rileva dalle visure catastali storiche, per i seguenti titoli:

- per denuncia causa morte di XXXX, del 22.11.1982 in atti dal 31.05.1983, Vol. 410, n. 36 del 12.02.1983, i beni passano in proprietà alla Signora XXXX in ragione di 3/9, ed ai Signori XXXX, XXXX e XXXX in ragione di 2/9 ciascuno;
- successivamente per denuncia causa morte della Signora XXXX, del 04.06.1989 in atti dal 27.06.1990, Vol. 442, n. 8 del 24.11.1989, i beni passano in proprietà ai Signori XXXX, XXXX e XXXX in ragione di 1/3 ciascuno;

- infine, per successione in morte di XXXX (fratello), trascritta in data 07.02.2007 all'art. 2252, (den. Vol. 466 n. 94 del 25/02/1994), i beni oggetto del presente 3° Lotto passano in proprietà ai Signori XXXX e XXXX in ragione di 1/2 ciascuno.



PROPRIETÀ, CODICE FISCALE

I beni in oggetto risultano attualmente essere intestati a:

- **XXXX, proprietà per 1/2;**

- **XXXX, proprietà per 1/2.**



ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Dall'ispezione ipotecaria effettuata si rileva l'esistenza della seguenti servitù:

Art. 6050 del 08.07.1997 - costituzione di diritti reali a titolo

gratuito Costituzione di servitù di acquedotto su bene censito al C.T. del Comune di Faenza al Fg. 133 Mapp. 149

NOTA: si precisa che l'identificativo catastale del suddetto bene risulta variato come meglio riportato nelle visure storiche **(Lotti 1 e 2 e parte del Lotto 3)**



Art. 12916 del 01.12.2016 - costituzione di diritti reali a titolo

gratuito Costituzione di servitù perpetua di acquedotto per pubblica utilità progetto esecutivo dei lavori per la distribuzione irrigua nell'area "Senio-Lamone" in destra del XXXX su bene censito al C.T. del Comune di Faenza al Fg. 133 Mapp. 209.



ISPEZIONI IPOTECARIE

(Aggiornate al 16.07.2018)

ISCRIZIONI

Art. 617 del 06.03.2018

IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione € 8.000,00 Sorte € 1.361,61

Atto Giudice di Pace di Faenza del 02.02.2018 Rep. n. 532

GRAVA: intera proprietà di immobili censiti al C.F. del Comune di Faenza in via Formellino al Fg. 133, Mapp. 225, sub. 1, e sub. 2 oltre quota di 1/ 2 su beni censiti al Fg. 133 Mapp. 248 sub. 1, 2 e beni censiti al C.T. censiti al Fg. 133, Mapp. 207 e 209 (**LOTTO 1, LOTTO 2 e LOTTO 3**)

□□□□□□

TRASCRIZIONI – SERVITU'

Art. 2934 del 21.03.2017- locazione ultranovennale

GRAVA. Beni siti in Comune di Faenza e censiti al CT del suddetto Comune al Fg.133, Mapp. 207 e Mapp. 209.

□□□□□□

Si ribadisce, come già sopra specificato, l'esistenza delle seguenti servitù:

Art. 6050 del 08.07.1997 - costituzione di diritti reali a titolo gratuito

Costituzione di servitù di acquedotto su bene censito al C.T. del Comune di Faenza al Fg. 133 Mapp. 149

NOTA: si precisa che l'identificativo catastale del suddetto bene risulta variato come meglio riportato nelle visure storiche **(Lotti 1 e 2 e parte del Lotto 3)**

□□□□□

Art. 12916 del 01.12.2016 - costituzione di diritti reali a titolo gratuito

Costituzione di servitù perpetua di acquedotto per pubblica utilità progetto esecutivo dei lavori per la distribuzione irrigua nell'area "Senio-Lamone" in destra del XXXX su bene censito al C.T. del Comune di Faenza al Fg. 133 Mapp. 209 **(parte del LOTTO 3)**

▤▤▤▤

DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

Urbanisticamente, come si rileva da **Certificato di Destinazione Urbanistica**, Rif. Prot. Gen. N. 46325 del 11.07.2018, richiesto dal sottoscritto, i beni in oggetto sono inseriti dal RUE – approvato, come segue:

Foglio **133** Mappali **207 – 209**

Art. 13 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura

I suddetti mappali sono altresì interessati dai seguenti elaborati del R.U.E. :

- **Tav. P.3 - Tavole di Progetto (Scala 1:5.000) – Tavola 13.2**
- **Tav. C.1 - Relazione illustrativa**
- **Tav. C.2 - Tavola dei Vincoli (Scala 1:10.000) e Scheda dei Vincoli – (Tavola 13)**

Si evidenzia che dalla lettura integrale dell'art. 12 comma 3 si ricavano i limiti all'utilizzo degli indici di zona in relazione ai frazionamenti successivi al 31/12/1995: in particolare, ai fini dell'applicazione degli indici di zona, i frazionamenti di terreni successivi al 31/12/1995 sono validi alle seguenti condizioni:

- ciascuna delle unità poderali derivanti dal frazionamento rispetta le dimensioni minime previste dalle norme;
- il frazionamento produce accorpamenti, nel rispetto delle dimensioni minime previste dalle norme, ad unità poderali esistenti al 31/12/1995;
- il frazionamento produce accorpamenti ad unità poderali costituitesi dopo il 31/12/1995 nel rispetto delle norme.

I mappali di cui sopra sono anche interessati dalle prescrizioni urbanistiche derivanti dalla lettura integrata e complessiva delle Norme Tecniche di Attuazione RUE (Tav. P.2).

La "Tav. C.2 - Tavola dei Vincoli (Scala 1:10.000) e Scheda dei Vincoli" costituisce una ricognizione di vincoli e prescrizioni, per i quali occorre puntuale verifica in sede di progetto.

Le norme sovraordinate a carattere prescrittivo prevalgono sulle disposizioni del RUE.

Sono fatte salve le prescrizioni urbanistiche provenienti da norme dello Stato, Regione e Provincia.

(Il tutto come meglio specificato nel CDU).

Ai fini della regolarità edilizia, si precisa che il manufatto

presente sul Map. 207 risulta essere totalmente privo di qualsiasi autorizzazione edilizia e pertanto, anche ai fini della valutazione, sarà da considerare l'onere per la sua completa rimozione.



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo, i terreni oggetto del presente lotto risultavano detenuti dal Signor XXXX, tramite *“Contratto di affitto di fondo rustico ai sensi della Legge 203 del 3 maggio 1982 per scrittura privata autenticata”* registrato ad Ancona il 21.03.2017 al n. 2131 serie 1T e trascritto a Ravenna il 21.03.2017 all'art. 2934.

Dal suddetto contratto di affitto si rileva che: *“...la durata del contratto, conformemente a quanto previsto dalla Legge 203/82, nonché dall'art. 17 della Legge 11/71, è di quindici anni a decorrere dalla data odierna per terminare al 28 febbraio 2032 salvo tacito rinnovo...”* ed inoltre si rileva che: *“...il canone di affitto per il terreno viene stabilito in euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero) annui...”*.

Anche per questi beni il Curatore ha provveduto ad inviare lettera di risoluzione del “Contratto di Affitto di fondo rustico”.

Ai fini della presente il 3° LOTTO sarà da considerarsi **“occupato con contratto d'affitto disdettato”**.

Si fa presente inoltre che sul Mapp. 207 è stato installato un grande capannone, realizzato con struttura metallica leggera e totalmente in assenza di titolo, al fine di poter

saltuariamente ospitare gli incontri e le manifestazioni organizzate dall'Associazione senza scopo di lucro denominata "XXXX".



DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE:

Trattasi di **due lotti di terreno agricolo** siti in Comune di Faenza (RA), con affaccio sia su Via San Giovanni di Formellino, sia su Via Formellino, latistanti e retrostanti i beni sopra descritti ed individuati ai Lotti 1 e 2, e precisamente trattasi di terreni agricoli a giacitura pianeggiante, parzialmente recintati lungo la Via Formellino, coltivati in parte ad orto, in parte piantumati con kiwi, oltre ad una decina di filari a vigneto ed alcune piante di ulivo. L'irrigazione di detti terreni avviene tramite attingimento da pozzo artesiano presente sul Map. 248 (2° Lotto).

Da quanto comunicato al sottoscritto dalla proprietà, la parte di frutteto piantumato a kiwi sarebbe parzialmente affetto da malattie.

Si ribadisce che sui terreni del presente Lotto, a quanto riferito dalla proprietà, dovrebbero insistere gli scarichi "a dispersione" provenienti del fabbricato residenziale oggetto del precedente 2° LOTTO, costituendo quindi una servitù di fatto a carico dei terreni in oggetto.

Si ribadisce infine che, sul Mapp. 207 è stato installato un grande capannone, realizzato con struttura metallica leggera e

totalmente in assenza di titolo, che sarà quindi da rimuovere e di cui si terrà conto in sede di valutazione.

Detto manufatto, costituito sostanzialmente da un corpo principale di circa m 18 x 36 ed un corpo secondario d'accesso di m 4 x 8 circa, è stato realizzato al fine di poter ospitare, saltuariamente gli incontri e le manifestazioni organizzate dall'Associazione senza scopo di lucro denominata "XXXX".

Il capannone principale è realizzato con struttura in carpenteria metallica, tamponato lateralmente con pannelli coibentati, infissi in alluminio e vetro camera e copertura con due teli in pvc tra i quali è previsto il passaggio di aria calda per il riscaldamento. L'altezza interna è di m 3,20 circa in gronda e di m 5,20 circa in colmo; la superficie complessiva del manufatto è di circa mq 680.



CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza catastale complessiva dei terreni, risulta essere di **mq 19.519**; il manufatto non viene considerato nella sua consistenza ai fini della sua valorizzazione in quanto totalmente privo di autorizzazioni, ma se ne terrà invece in conto per quanto riguarda il costo della sua rimozione.



VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONI

Per quanto concerne il Criterio di Stima da adottare per la

determinazione del più probabile valore di mercato si opererà, tenendo presente quanto previsto sia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, sia dalle Linee Guida A.B.I. (Associazione Bancaria Italiana), procedendo di volta in volta all'applicazione di quello ritenuto più idoneo fra le tre seguenti metodologie: **market approach** (comparativo del mercato), **income approach** (dei ricavi), **cost approach** (dei costi), avendo presente questo ordine di gerarchia nella preferenza.

Dette metodologie di valutazione sono da tempo utilizzate a livello internazionale e recepite dagli International Valuation Standards (IVS), dagli European Valuation Standards (EVS) e, come detto, dalle Linee Guida A.B.I..

Per l'unità immobiliare in oggetto, si ritiene di applicare il metodo del *market approach* "**comparativo del mercato**", attraverso il metodo del confronto con beni analoghi e comparabili sulla stessa piazza, implementato anche mediante informazioni assunte presso: agenzie ed operatori immobiliari della zona, quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), analisi dei valori riportati a livello nazionale dal "*Consulente Immobiliare*", visti i "valori agricoli medi della Provincia di Ravenna per l'annualità 2018 e sentite le categorie di settore, ed in particolare tenuto conto dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,

- appetibilità,
- alienazione di beni similari.

□□□□□

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

In considerazione di quanto sopra esposto, si ritiene che per i beni in oggetto, viste in particolare la qualità catastale dei terreni e l'attuale destinazione degli stessi, nonché la possibile malattia dei kiwi e la poca razionalità del vigneto, in condizioni di libero mercato, il più probabile valore commerciale unitario, considerati liberi, possa essere per entrambi di € 38.000,00/ha e pertanto, complessivamente:

- Sup. catastale. mq 19.519 x € 3,80 = € 74.172,20

□□□□□

ADEGUAMENTI, CORREZIONI DI STIMA e

DETRMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

- Come già accennato in precedenza occorrerà effettuare una prima riduzione rispetto al valore sopra determinato, per la rimozione e lo smaltimento del manufatto realizzato senza autorizzazioni sul Map. 207, stimata sommariamente in € 15,00/mq; da cui: € 15,00 x mq 680 = € 10.200,00; ottenendo quindi un **valore di mercato dell'intero bene** di:

€ 74.172,20 - € 10.200,00 = € 63.972,20, in tondo **€ 64.000,00.**

- Considerato però, che quanto di competenza della procedura in oggetto corrisponde alla quota di 1/2 **il valore**

**di mercato di detta quota può essere determinato, in
€ 32.000,00.**

Considerato infine che l'importo da proporre per la base d'asta dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad una vendita forzata, per immobili che saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si ritiene di applicare al valore sopra definito una riduzione del 15% circa, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nonché per la immediatezza della procedura giudiziaria, le assunzioni inerenti l'incertezza sui: tempi di vendita, emissione del D.d.T., liberazione del bene, consegna all'aggiudicatario, al fine di renderli maggiormente appetibili e di favorirne una rapida alienazione, determinando il **valore di vendita forzata** in tondo in: **€ 27.000,00 (ventisette mila/00).**



RIEPILOGO VALORI BASE D'ASTA

- +** **1° Lotto – Piena proprietà** di unità immobiliari artigianali/ produttive site in Faenza (RA), Via San Giovanni di Formellino n. 13 **€ 400.000,00**
- +** **2° Lotto – Proprietà per 1/2 indiviso** di unità immobiliari residenziali con annessi rurali site in Faenza (RA), Via San Giovanni di Formellino n. 9 e n. 11 **€ 105.000,00**
- +** **3° Lotto – Proprietà per 1/2 indiviso** di terreni agricoli siti in Faenza (RA) – Fg. 133 Mapp. 207 e Mapp. 209 **€ 27.000,00**



Ritiene così il sottoscritto di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

Ravenna, 05.03.2019

Arch. Tito Palmieri