

## **TRIBUNALE DI RAVENNA**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n°131 / '09**

**contro: OMISSIONE DATI PERSONALI**

**ooOoo**

### **RELAZIONE PERITALE DI STIMA IMMOBILIARE**

Per la procedura in oggetto il sottoscritto Geom. Giovanni Violani con studio a Faenza, in via Bergantini 6, iscritto all'Albo provinciale dei Geometri professionisti e all'Albo dei Periti del Tribunale di Ravenna, nominato consulente tecnico per la procedura in oggetto, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito all'udienza dell'1 febbraio 2010.

#### **Generalita'**

Il sottoscritto CTU iniziava le operazioni peritali relative ai beni immobili pignorati situati in comune di Faenza, località Granarolo Faentino:

- 1. negozio in via Garibaldi 4**
- 2. capannoni A e B con terreno in via della Repubblica 3**
- 3. villini abbinati A e B e fabbricato a deposito C in via Quaglia 4**
- 4. laboratorio A e magazzino B in via Costa 4.**

Inviava agli Esecutati lettere raccomandate con avviso di ricevimento agli indirizzi di residenza riportati sull'atto di pignoramento, invitandoli a fornire informazioni e documentazioni, chiedendo di poter accedere liberamente all'interno degli immobili pignorati per accertarne le caratteristiche e lo stato e inoltre per eseguire rilievi, misurazioni e riprese fotografiche. Dopo alcune difficoltà iniziali e successive

comunicazioni postali, una delle quali ritornata per “esaurita giacenza”, si concordava il primo sopralluogo in sito svolto il 24 febbraio 2010 al quale ne seguivano altri cinque: il 2, il 23 e il 24 marzo, il 1° aprile e infine il 17 maggio u.s. al quale partecipava anche il termotecnica P.I. Andrea Montuschi incaricato per il rilascio dell’Attestato di Certificazione Energetica. A.C.E secondo le indicazioni ricevute dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

I sopralluoghi sono stati svolti dal sottoscritto sugli otto immobili e loro pertinenze in presenza di almeno uno degli Esecutati e con l’assistenza del collaboratore di studio geom. Matteo Donigaglia. eseguendo misurazioni rilievi e riprese fotografiche, accertando per quanto possibile le caratteristiche costruttive lo stato di manutenzione e conservazione e verificando inoltre la corrispondenza dei luoghi alle rappresentazioni catastali.

Gli esecutati informavano che nessuno degli immobili pignorati fa parte di un condominio regolarmente costituito.

Il perito fa presente che l’analisi storica e la raccolta dei documenti riferiti ai procedimenti tecnici amministrativi per la edificazione e le modifiche autorizzate e in sanatoria per gli immobili oggetto di stima oltre alla verifica della eventuale divisione in più lotti o accorpamenti hanno comportato più tempo del previsto e in data 16 aprile scorso ha richiesto la proroga per il deposito della relazione che è stata autorizzata dal Signor Giudice il 26 aprile scorso; qui si allega copia.

Al fine di raccogliere dati economici e parametri di mercato utili per la stima il perito Interpellava operatori, professionisti e consulenti

immobiliari operanti in zona per confrontare le sue conoscenze con informazioni attendibili sui prezzi di mercato correnti per unità immobiliari analoghe a quelle pignorate e di recente compravendute.

### **Risposte ai quesiti**

Per facilitare la consultazione della relazione, per ognuno dei beni immobili oggetto di stima, il perito darà risposta ai quesiti assegnati all'atto del conferimento dell'incarico nell'ordine sotto riportato:

- a** - dati catastali e corrispondenza con l'atto di pignoramento
- b** - descrizione sommaria dell'immobile pignorato e confini
- c** - stato di possesso del bene, consistenza nucleo familiare dell'occupante, titolo se occupato da terzi, contratti registrati prima del pignoramento
- d** - regime patrimoniale del debitore se coniugato
- e** - formalità vincoli oneri gravante sul bene, anche di natura storico artistica e paesaggistica, che incidono sulla attitudine edificatoria e che resteranno a carico dell'acquirente o cancellati e comunque non opponibili all'acquirente
- f** - regolarità edilizia e urbanistica anche agli effetti di abusi e di sanatorie, dichiarazione di abitabilità del bene e certificato di destinazione urbanistica per i terreni con oltre mq. 5000
- g** - scelta del criterio di stima adottato con determinazione del valore e proposta del prezzo base di asta, anche con eventuale formazione in lotti per migliore individuazione e più vantaggiose occasioni di vendita.

### **1. Negozio in via Garibaldi 4**

**a – Catasto dei Fabbricati** Unità Immobiliari nel Comune di Faenza

Foglio **OMISSIONE** Particella **OMISSIONE** Sub **15** Cat **C/1** Cl **7 124**  
**mq. Rend. € 2.433.54**

Via Garibaldi n. 4 piano T Variaz. per classamento del 13/01/00 n.199  
OMISSIONE DATI PERSONALI con sede in FAENZA Codice Fiscale  
01473360392 Proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA ATTO  
PUBBLICO del 29/07/1999 Trascrizione n.8516 1/1999 in atti dal  
14/1/2000 Repertorio n.16058 Rogante: Barbieri Giuseppe Sede:  
FAENZA Registrazione: CONFERIMENTO IN SOCIETA'.

Nell'atto di pignoramento i dati corrispondono sostanzialmente.

**b –** Si tratta di una unità immobiliare destinata a negozio e attualmente per la vendita al dettaglio e all'ingrosso di carni e articoli alimentari, con il retro adibito a laboratorio, situato al piano terra di un fabbricato di vecchia costruzione nel centro storico di Granarolo Faentino che dista circa otto chilometri dal centro del Comune di Faenza e ne è la frazione o "castello" più importante con oltre mille abitanti nel centro.

E' di forma rettangolare allungata e rastremata; ha un fronte massimo a sud est sulla strada di circa 9 ml. con due ampie vetrine dotate di infissi di buona qualità in metallo anodizzato e con vetri bronzati. La profondità complessiva dell'intera unità è di ml. 23,50 c.a e l'ultima parte per circa ml. 5 si restringe fino alla larghezza di ml. 4,50 e qui una fascia parallela al confine larga circa 80 cm. non è praticabile perchè rastremata a scarpa in corrispondenza delle antiche mura del "Castello" di Granarolo. In questa fascia è stata posta in opera una scaletta in ferro e un montacarichi artigianale per superare il dislivello

di circa 1,10 ml. tra il pavimento del retronegozio e quello del confinante laboratorio **A** facente parte dell'immobile pignorato **4**. con ingresso da via Costa 4 di proprietà personale di OMISSIONE DATI PERSONALI; i due immobili sono comunicanti tramite un vano porta realizzata nel muro di confine a seguito di regolare permesso rilasciato dal Comune di Faenza. Nel retronegozio oltre alle attrezzature mobili e di arredo sono collocate diverse celle frigorifere non integrate nelle parti strutturali. All'interno della zona di vendita il soffitto è rivestito con doghe di alluminio laccato e con inseriti i corpi illuminanti al neon, i pavimenti sono in lastre quadrate di granito rosso e grigio per la zona di vendita e in gres ceramicato per il laboratorio ove le pareti sono rivestite in ceramica smaltata bianca, le lampade sono a sospensione stagne e nel soffitto vi sono tre pannelli in vetrocemento per la illuminazione naturale diurna. Gli impianti elettrici per la illuminazione e la forza motrice risultano funzionali, non esiste impianto di riscaldamento e l'acqua calda proviene dal soprastante appartamento ove abita la Signora OMISSIONE DATI PERSONALI e il signor OMISSIONE DATI PERSONALI che sono madre e padre di OMISSIONE DATI PERSONALI soci accomandatari della società OMISSIONE DATI PERSONALI. Gli esecutato hanno dichiarato che gli impianti sono conformi a tutte le norme vigenti ma non hanno fornito i corrispondenti certificati di conformità. Nella zona destinata attualmente alla vendita l'altezza varia da 3 a 3,50 ml circa e la superficie netta è di mq. 60 c.a, considerando però le esigenze di un maggiore spazio per il commercio di altri articoli si potrebbe

considerare ampliabile di circa mq. 25 netti incorporando la prima zona attigua del retronegozio che è comunicante con tre vani; la zona di vendita raggiungerebbe così la superficie utile netta da muri di circa 85 mq.:con una corrispondente Superficie Lorda Vendibile compresa la superficie in pianta dei muri di proprietà risulterebbe di mq. 95 c.a; la zona retrostante rimarrebbe di circa 80 mq. calpestabili con corrispondente Superficie Lorda Vendibile di 90 mq che ridotta al 50% secondo gli usi del mercato immobiliare locale risulterebbe di mq. 45 c.a. La superficie netta calpestabile dell'intera unità è di mq. 165 c.a.- mentre la Superficie Lorda vendibile totale è **S.L.V. mq. 140**. Il retro negozio è attualmente collegato e integrato funzionalmente in continuità tramite ampie aperture con una porzione di fabbricato attigua lungo il confine a sud ovest e comprende il servizio per i dipendenti, ufficio contabilità, zona di sezionamento carni, l'archivio, e le zone per lavorazione prosciutti e lavaggio attrezzature, infine la cella per i prodotti sottovuoto. Questa porzione di fabbricato distinta in catasto nel Foglio OMISSIONE Particella OMISSIONE Sub 21 è di proprietà di OMISSIONE DATI PERSONALI nata a OMISSIONE DATI PERSONALI, madre di OMISSIONE DATI PERSONALI soci accomandatari della Società OMISSIONE DATI PERSONALI. L'immobile pignorato confina sul fronte con la via Garibaldi, a nord est in gran parte con Banca di Credito Cooperativo ravennate e imolese e per l'ultimo tratto di circa 5 ml con gli aventi causa di , per tutto il confine a sud ovest con OMISSIONE DATI PERSONALI e per l'intero confine a nord ovest con dell'immobile pignorato **4. A e B** di

proprietà comune a OMISSIONE DATI PERSONALI, esegutati.

**c** – L'immobile è attualmente nel possesso della impresa individuale OMISSIONE DATI PERSONALI per la gestione del commercio all'ingrosso e al dettaglio di carni e di prodotti a base di carne e ciò a seguito della locazione per quattro anni rinnovabile di anno in anno del ramo di azienda concesso dalla OMISSIONE DATI PERSONALI, in virtù dell'atto rogato dal Notaio Alberto Gentilini di Russi l'8.02.2010 Registrato a Ravenna il 15.02.2010 al n. 1070 serie 1 T che si allega in copia assieme alle visure CCIAA di Ravenna.

**d** - debitore è la OMISSIONE DATI PERSONALI con soci accomandatari: OMISSIONE DATI PERSONALI, coniugato con OMISSIONE DATI PERSONALI in regime di separazione dei beni, OMISSIONE DATI PERSONALI celibe e il socio accomandante OMISSIONE DATI PERSONALI coniugata con OMISSIONE DATI PERSONALI in separazione dei beni, vedere certificazioni allegate.

**e** – l'immobile è pervenuto alla esegutata società OMISSIONE DATI PERSONALI con atto di conferimento del Notaio Barbieri Giuseppe di Faenza del 29.07.1999 Rep. 16058 trascritto a Ravenna il 07/08/1999 al n.8516 da OMISSIONE DATI PERSONALI nato a OMISSIONE DATI PERSONALI che lo possedeva da oltre venti anni. Sul bene non risultano vincoli, vi sono formalità non opponibili all'acquirente perché da cancellare e alla data del 29/03/ 2010 oltre alle formalità pregiudizievoli riportate nella certificazione notarile del dott. Errani di Faenza del 21/10/2009 allegata al fascicolo della procedura risultava a

carico di OMISSIONE DATI PERSONALI sede Faenza: - ipoteca legale art. 3465 del 24/08/2009 a favore di Equitalia Romagna s.p.a. sede Rimini c.f.: 02025910403 che grava anche sull'immobile **2.** con Iscrizione di

€ 93.629,12 e sorte € 46.814,56,00

**f** - l'immobile è di antica costruzione sicuramente precedente al 01/09/1967. Si allegano copie delle certificazioni di concessioni in sanatoria e abitabilità rilasciate dal comune di Faenza n. 954 del 18/03/1988 e abitabilità del 24.10.1988, Concessione in sanatoria n.461 dell'11/03/1999. Nel Piano Regolatore Generale del comune di Faenza il fabbricato che comprende l'immobile **1.** in oggetto compreso rientra nel Perimetro della Zona omogenea "A" Centro Storico art. 8 delle Norme di Attuazione ed entro il Perimetro di tutela della centuriazione romana art. 30 delle N. di A.; si allega un estratto.

**g** – il perito non ha raccolto in zona informazioni su beni recentemente compravenduti da adottare come parametri per la valutazione in oggetto e per ciò, ritenendo non attendibili o non praticabili altri metodi come per esempio la capitalizzazione del reddito o a "sito e cementi", ha confrontato le proprie conoscenze e competenze con il mercato come illustrato all'ultimo capoverso del capitolo "Generalità" in apertura di questa relazione e tenendo ben presente che il mercato immobiliare anche in questa zona è tutt'altro che vivace. Le caratteristiche estrinseche dell'immobile sono buone grazie alla posizione nel centro urbano a poca distanza dalla piazzetta con altri negozi e servizi e dalla stazione ferroviaria, la prospicenza con due

vetrine sulla via Garibaldi che ha sede relativamente ampia con viabilità nei due sensi e il parcheggio su ambo i lati, infine la vicinanza della sede bancaria. Le caratteristiche intrinseche non sono altrettanto buone, pur considerando che la zona di vendita all'interno è valida e le condizioni di mantenimento del bene sono buone; incidono sfavorevolmente la forma e le dimensioni, e soprattutto la commistione con altre proprietà ove sono collocati servizi importanti come quelli igienici per esempio e che nel caso di cambio di proprietà o di gestione potrebbero richiedere la esecuzione di lavori murari, di rifinitura e di impianti. Si tratta quindi di scegliere un corretto valore unitario di stima che il perito identifica prudenzialmente in € 2.000,00 per metro quadro di S.L.V. che applicato alla Superficie Lorda Vendibile calcolata in mq. 140 nel precedente capoverso **b** - dà un valore all'intero immobile (negoziario e retro) di € 280.000,00 al quale si dovrà applicare una riduzione per gli interventi di adeguamento di cui si diceva nel precedente capoverso; applicando il coefficiente di riduzione del 10% si otterrà il **più probabile valore di mercato dell'immobile 1.:**

€ 280.000,00 – 10% = **€ 252.000,00**, mentre per il **prezzo base d'asta** si propone di ridurlo del 10%= € 226.800,00 da arrotondare a **€ 227.000,00**.

## **2. capannoni A e B con terreno in via della Repubblica n. 3**

**a. – Catasto dei Fabbricati** Unità Immobiliari in Comune di Faenza

Foglio **OMISSIONE** Particella **OMISSIONE** Sub **1** Categoria **D/7**

Rendita **€ 3.202,00**

Foglio **OMISSIONE** Particella **OMISSIONE** Sub **1** Categoria **D/7**

Rendita **€ 2.040,00**

Indirizzo: Via della Repubblica n. 3 pianoT Dati derivanti da:

Variazione per classamento del 03/08/2008 n. 7864. 1/2008 in atti dal 03/09/2008 (protocollo n.RA0136368) Variazione di classamento.

Intestazione: OMISSIONE DATI PERSONALI. con sede in FAENZA

Codice Fiscale 01473360392 Proprietà per 1/1.

**Catasto Terreni** Comune di FAENZA Provincia di RAVENNA

Foglio **OMISSIONE** Particella **OMISSIONE** Qualità **ENTE URBANO**

Superficie **mq. 4322**

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 24/04/2008 n. 66364 .2/2008

in atti dal 24/04/2008 (protocollo n.RA6666364)

Foglio **OMISSIONE** Particella **OMISSIONE** Qualità **ENTE URBANO**

Superficie **mq. 1088**

Dati derivanti: come sopra

Foglio **OMISSIONE** Particella **OMISSIONE** Qualità **ENTE URBANO**

Superficie **mq. 267**

Dati derivanti: come sopra

Foglio **OMISSIONE** Particella **OMISSIONE** Qualità **ENTE URBANO**

Superficie **mq. 196**

Dati derivanti: come sopra

Foglio **OMISSIONE** Particella **OMISSIONE** Qualità **ENTE URBANO**

Superficie **mq. 660**

Dati derivanti: come sopra

Foglio **OMISSIONE** Particella **OMISSIONE** Qualità **ENTE URBANO**

Superficie **mq. 67**

I dati catastali corrispondono sostanzialmente a quelli riportati sull'atto di pignoramento ove sono trascritti soltanto i dati del Catasto Fabbricati con Foglio OMISSIONE particella OMISSIONE sub 1 e particella OMISSIONE sub 1 non sono invece riportati i dati del Catasto terreni al Foglio OMISSIONE con le particelle OMISSIONE. Le particelle OMISSIONE indicano peraltro Beni Comuni Non Censibili a servizio comune o esclusivo delle particelle OMISSIONE sub 1 e OMISSIONE sub 1 come da Elaborato Planimetrico Prot. n. RA0068261 del 29/04/2008 qui allegato.

**b -** L'immobile è prospiciente la via della Repubblica a circa trecento metri a nord est dell'agglomerato urbano di Granarolo Faentino nel territorio del Comune di Faenza. E' costituito da un lotto di terreno con superficie catastale 6.600 mq. e reale di mq. 6756,90 (così indicata dai tecnici incaricati dalla proprietà dei rilievi topografici per una pratica urbanistica S.I.O. di ristrutturazione e ampliamento approvata dal Comune di Faenza) con soprastanti due fabbricati a capannone, che il perito indica con le lettere A e B e già utilizzati a deposito e riparazioni di macchine agricole. Attualmente i fabbricati sono accatastati all'urbano e in base al vigente Piano Regolatore possono avere destinazione non agricola. La forma del terreno è rettangolare allungata, il fronte stradale è circa 40 ml e la profondità ml 160 c.a.

Il fabbricato **A** insiste sulla particella NCT OMISSIONE, è di forma rettangolare, misura ml. 12 c.a e ml. 30 c.a in lunghezza per una superficie lorda di mq. 360 circa; già destinato a officina e deposito

macchine agricole e uffici con servizi. Ha struttura portante in cemento armato e muri perimetrali in mattoni pieni a vista stuccati a raso. Il coperto con due acque a cuspide è realizzato con travi prefabbricate in c.a. con tiranti in ferro, tavellonato di laterizio e manto di copertura in tegole marsigliesi. L'altezza utile interna sotto ai tiranti è circa 4.50 ml.. Sul lato strada del fabbricato, da un portoncino in legno e vetri, si accede all'ingresso della zona uffici e servizi che ha altezza netta ml. 3,00 c.a, coperta a soppalco con soletta a raso utilizzata come deposito precario. Dall'ingresso, ove è ubicato il contatore e il quadro elettrico, che non è a norma come del resto tutto l'impianto, si accede a un locale a ufficio e a due locali per servizi con doccia e con lavabo e tazza W.C., c'è adiacente un altro locale destinato a magazzino; tutti i locali sono intonacati e pavimentati e i servizi hanno le pareti rivestite in ceramica e il tutto si presenta in precarie condizioni di manutenzione e di conservazione. Dal fronte a nord ovest del fabbricato, tramite due portoni scorrevoli in ferro e vetro si accede al locale già adibito ad officina con pavimento in calcestruzzo a superficie grezza e all'adiacente locale già deposito per macchine agricole con pavimento in terra battuta; entrambi i locali hanno finestre in ferro e lastre di vetro in parte lesionate. Si sono rilevate lesioni tra i pilastri e la muratura di tamponamento; Il tetto e la lattoneria appaiono in discrete condizioni. Al fabbricato A è attribuita con frazionamento catastale un'area pertinenziale di mq. 1088. Oltre alla Superficie Lorda del fabbricato indicata in mq. 360, occorre calcolare anche quella lorda vendibile S.L.V. da computare secondo gli usi del mercato immobiliare

e per questo la Superficie Lorda andrà incrementata in percentuale sulla superficie degli uffici e servizi e anche del soppalco che è di mq. 45 c.a per ciascuna delle destinazioni e valutando l'incremento del 20% per i primi e del 40% per il secondo si avrà una S.L.V. di:

$$\text{mq. } 360 + (\text{mq.}45 \times 1,20) + (\text{mq. } 45 \times 1,40) = \text{mq. } 387 \text{ S.L.V. di A}$$

Il fabbricato **B** insiste sulla particella NCT OMISSIONE, è in asse e retrostante il fabbricato A appena descritto, ha forma rettangolare e misura ml. 12,30 c.a x ml. 30,20 c.a con una superficie lorda di circa mq. 370 che corrisponde anche alla Superficie Lorda Vendibile. In passato era destinato a deposito macchine e attrezzature agricole. La struttura portante è realizzata con pilasti in ferro NP 160 x 80 mm. Con muri di tamponamento perimetrale con blocchetti di laterizio stuccati a vista, il tetto è formato da capriate reticolari in ferro a doppia pendenza senza tiranti, con arcarecci in ferro NP sui quali è direttamente ancorato il manto di copertura realizzato con lastre semplici ondulate di cemento amianto notevolmente lesionate. Sui fronti laterali corti del capannone gli spazi a timpano tra il bordo orizzontale superiore del muro di tamponamento e le falde del coperto sono tamponati con lastre ondulate di vetroresina traslucida anch'esse lesionate. L'altezza interna utile sotto le capriate è minima di ml. 4,20 c.a e massima di ml. 5,20 c.a. Al fabbricato si accede da una porta e due portoni scorrevoli in ferro e vetro sul lato a nord ovest. La pavimentazione interna è in calcestruzzo di cemento frattazzato al rustico e la illuminazione avviene da ampie finestre sui lati maggiori in ferro e vetro con molte lastre lesionate. Il manto di copertura è da sostituire e anche la

lattoneria.

Lo spazio di circa dieci metri interposto tra i due fabbricati A e B è pavimentato in calcestruzzo di cemento e così alcune fasce a marciapiedi su parte dei fronti principali; le restanti aree scoperte sono in terra battuta. Sul fronte stradale vi è una recinzione in cemento e ferro in precarie condizioni di conservazione e il passo carraio è delimitato soltanto da un nastro di plastica colorata.

Il lotto di terreno su cui sorgono i due fabbricati descritti confina a sud ovest con la via della Repubblica e a sud est con ragioni a nord est con ragioni e a nord ovest con ragioni , o loro aventi causa.

**c** – l'immobile attualmente risulta del tutto inutilizzato e vi sono depositati all'interno materiali che appaiono in disuso, da smaltire o rottamare.

**d** - debitore è la Società OMISSIONE DATI PERSONALI con soci accomandatari: OMISSIONE DATI PERSONALI, coniugato con OMISSIONE DATI PERSONALI in regime di separazione dei beni, OMISSIONE DATI PERSONALI celibe e il socio accomandante OMISSIONE DATI PERSONALI coniugata con OMISSIONE DATI PERSONALI in separazione dei beni, vedere certificazioni allegate.

**e** - l'immobile, terreno e fabbricati A e B, è pervenuto in proprietà alla esecutata società OMISSIONE DATI PERSONALI con atto del Notaio Barbieri di Faenza del 29/12/1999 al n. reg. Part. 13038 per vendita della Agricola Granarolo di Ghetti Matteo e C. s.n.c. con sede in Granarolo Faenza, che lo aveva acquistato con atto del notaio

Gualdrini di Faenza in data 26 luglio 1990 Rep. 28118 dalla Società Cooperativa Agricola e Macchine Agrarie Granarolo Faenza s.c.a.r.l. con sede a Granarolo Faenza che lo possedeva in parte dal 31/12/1976 (terreno Foglio OMISSIONE mappale OMISSIONE mq.930) e in origine dal 22/04/1961 (terreno senza fabbricati Foglio OMISSIONE mappale OMISSIONE mq. 5660) e che aveva costruito gli edifici.

Sull'immobile risulta un vincolo urbanistico di P.R.G. con la parziale inedificabilità per la fascia di rispetto cimiteriale che interessa parte dei due fabbricati esistenti e del terreno scoperto a ovest come rappresentato nella planimetria generale del progetto S.I.O. di ampliamento della edificabilità sull'immobile e approvato dal Comune di Faenza ma ad oggi non attuato; l'attitudine edificatoria dell'immobile realizzata e potenziale è regolamentata in generale dalle norme di attuazione del P.R.G. e in particolare dalla Scheda di Piano n.85 e che fra le varie prescrizioni prevede al momento per i fabbricati esistenti la sola manutenzione ordinaria. Altro vincolo è rappresentato dalla servitù di fognatura trascritta a Ravenna il 06/06/1995 art. 5254 e gravante sul terreno in fregio alla via della Repubblica.

Esistono inoltre formalità non opponibili all'acquirente perché da cancellare e alla data del 29/03/2010, oltre alle formalità pregiudizievoli riportate nella certificazione notarile del dott. Errani di Faenza in data 21/10/2009 e allegata al fascicolo della procedura, risultano iscritte a carico di OMISSIONE DATI PERSONALI sede Faenza relativamente all'immobile in oggetto:

- ipoteca legale art. 3465 del 24/08/2009 a favore di OMISSIONE DATI PERSONALI sede Rimini c.f.: 02025910403 che grava anche sull'immobile **1.** con Iscrizione € 93.629,12 e Sorte € 46.814,56,00;

- ipoteca giudiziale art.5028 del 04/12/2009 a favore di OMISSIONE DATI PERSONALI sede Ferrara: iscrizione di € 100.000,00 e sorte € 372.686,32.

**f** - Per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del fabbricato **A** il perito ha ritrovato presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Faenza la domanda di licenza edilizia con allegate tavole di progetto presentata dalla Cooperativa Agricola Macchine Agrarie di Granarolo Faentino il 13/05/1962 Prot. Gen. n..9642 e allegato alla domanda ha trovato un carteggio scambiato tra i responsabili dell'amministrazione comunale, Sindaco e vice Sindaco Segretario generale, Ingegnere Capo e il vice dell'Ufficio Tecnico sull'iter della pratica e anche copie delle comunicazioni alla richiedente. In una nota su minuta del geom. Osvaldo Fantinelli responsabile del settore edilizia in data 26/06/1962 firmata dall'Ingegnere Capo Lino Liverani si legge: "Si tratta di una costruzione da erigere entro il perimetro di ml. 200 dal Cimitero della Frazione e ciò è vietato dalla Legge. Per poter accogliere la richiesta è necessario che l'Amministrazione Comunale deliberi una riduzione della distanza legale fino a portarla al minimo prescritto di ml. 50."

In una successiva copia di lettera del 20 luglio 1961 sempre predisposta dal geom. Fantinelli Osvaldo e firmata dall'ing. Lino Liverani, inviata presumibilmente al Presidente della Cooperativa, si legge: " Da ulteriori indagini è risultato che nell'anno 1961 è stata

rilasciata una regolare licenza a richiesta verbale della S.V. trattandosi di capannone agricolo e non di casa di abitazione. Pertanto se la S.V. non ha niente in contrario l'Ufficio disporrà per il rinnovo della licenza essendo la precedente scaduta perché trascorsi i termini di tempo. “

Il 06/08/1962 invece il ViceSindaco scrive alla Cooperativa: “Si comunica a codesta Cooperativa che questa amministrazione non può concedere la licenza edilizia per la costruzione di un capannone in Frazione di Granarolo, perché l'area su cui deve sorgere il fabbricato è ubicata entro il raggio di ml. 200 di rispetto del perimetro della zona cimiteriale”. Il perito, che ha iniziato la attività professionale nel 1961, fa notare che fino al 1963 in zona agricola del Comune di Faenza i fabbricati a servizi venivano costruiti senza licenza edilizia e certificazione di usabilità e fino al 1967, anno di approvazione della Legge Urbanistica, le procedure tecniche ed amministrative per la edificazione in zone agricole non erano molto vincolanti. Il 20.01.1979 viene rilasciata Concessione Edilizia n.95 per “sistemazione con modifiche interne ed esterne in un capannone ad uso ricovero macchine agricole” e si tratta del fabbricato A per il quale non si è trovata traccia della licenza edilizia e usabilità. E tuttavia si presume sia stato costruito prima del 1967 anche in base alle dichiarazioni “i lavori per la costruzione del capannone sono iniziate prima del 01/09/1967” rilasciate dai rappresentanti della Società Agricola Granarolo di Ghetti Matteo e C. s.n.c. nell'atto di vendita a OMISSIONE DATI PERSONALI rogato dal Notaio Barbieri di Faenza il 29/12/1999 Rep. 16306 . Il 28/03/1988 il Comune di Faenza rilascia la

concessione n.1342 in sanatoria Legge 47/1985 per denuncia di abuso edilizio prot. 3130/5411 riguardante modifiche alle finestrate e aperture vani porte nei due capannoni in via della Repubblica 3 a Granarolo Faentino in difformità alla concessione edilizia n. 78/1978 (fabbricato B) e concessione edilizia n. 95/1979 (fabbricato A).

Per il fabbricato **B**: c'è il rilascio in data 09/02/1978 della Concessione Edilizia n. 78 per la costruzione di un capannone prefabbricato ad uso ricovero di macchine agricole visto il Decreto n.147 del 18/01/1978 di riduzione fascia di rispetto cimiteriale e successivo rilascio della certificazione di usabilità del fabbricato in data 31/07/1978 Prot. Gen. 5730.

Concessione n.1342 in sanatoria in comune con il fabbricato A.

Nel P.R. G. vigente il terreno con i fabbricati A e B è compreso nelle Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione – Zone di trasformazione urbanistica - Fasce di rispetto ecologico - Fasce di tutela della centuriazione romana – regolamentate dagli Artt. 19, 28 e 30 delle Norme di Attuazione e infine dalla Scheda 85 già citata. Si allega un estratto PRG e copia della Scheda.

E' stato richiesto al Comune di Faenza il certificato di destinazione urbanistica per il terreno e si allega copia della domanda presentata.

La proprietà in attuazione della Scheda 85 di P.R.G. intendendo realizzare la massima edificazione sull'immobile in oggetto con tre fabbricati autonomi su terreno esclusivo di pertinenza e parti comuni, con Atto del Consiglio Comunale di Faenza n.2358/154 del 18/05/2006, ha ottenuto la approvazione di un S.I.O. Schema di

Inquadramento Operativo. Successivamente ha ottenuto anche il rilascio a titolo oneroso del Permesso di Costruire prot. 843 del 24/08/2007 per realizzare le opere di urbanizzazione di uso pubblico e private previste dal S.I.O.; il permesso non è mai stato ritirato.

**g** – L'immobile **2.** presenta a parere del perito caratteristiche di uniformità fisica a normativa di sviluppo edilizio che consiglia la vendita in un solo lotto. La eventuale vendita in più lotti obbligherebbe a stabilire in anticipo vincoli reciproci per soluzioni attuative modalità e tempi di realizzazione delle urbanizzazioni, difficili da prevedere e valutare col rischio di limitare la partecipazione all'asta. Di contro si ribadisce che i due edifici al momento non possono che essere mantenuti ordinariamente e ogni intervento di manutenzione straordinaria o ristrutturazione o trasformazione è vietato in assenza della attuazione di quanto previsto dalla Scheda n.85 allegata al Piano Regolatore Generale. Si sceglie quindi il metodo di valutare separatamente il terreno edificabile nella sua superficie fondiaria complessiva e i singoli fabbricati, sommando poi i risultati ottenuti.

Le caratteristiche estrinseche dell'immobile nel complesso non sono esaltanti c'è la vicinanza al centro ma anche il vicino passaggio a livello della ferrovia Faenza – Ravenna, la prospicenza su una strada secondaria e meno importante della vicina Prov.le Naviglio. Anche le caratteristiche intrinseche non sono esaltanti per la forma e le dimensioni del lotto con il rapporto di 1 a 4 tra fronte strada e profondità. Analizzando gli aspetti utili per la valutazione del terreno, sono da ritenere validi gli indici di edificabilità che consentono almeno

mq. 3.300 c.a di superficie utile che difficilmente potrà essere realizzata per intero anche con i soppalchi all'interno degli edifici.

Si sono individuati dati parametrici estimativi in zone vicine a Granarolo dei comuni di Cotignola e di Bagnacavallo ove per aree da urbanizzare con destinazione terziaria i valori di mercato oscillano ora tra € 25,00 e 40,00 al metro quadro di Superficie Fondiaria a seconda della posizione, delle dimensioni del lotto, delle potenzialità edificatorie, delle opere di urbanizzazione da eseguire.

Si ritiene di scegliere prudentemente il valore più basso e quindi € 25,00 per ognuno dei 6.600 mq. di S.F. del lotto e con un valore complessivo di € 165.000,00.

Per il fabbricato **A** con S.L.V. di mq. 387, come calcolata al precedente punto **b** -, il valore unitario viene stimato facendo riferimento ai costi correnti dei capannoni industriali prefabbricati in c. a. offerti oggi sul mercato e che hanno migliori caratteristiche estetiche e qualitative rispetto al nostro, Considerando la vetustà, la carenza di impianti, la muratura perimetrale di spessore esiguo, le caratteristiche modeste di pavimenti e infissi, la mancanza totale di manutenzione e infine lo stato di abbandono portano a scegliere un prezzo di € 250,00 per mq. che applicato alla S.L.V. dà il valore di € 96.750,00.

Il fabbricato **B** ha Superficie Utile Lorda di mq. 370 c.a, come calcolata al precedente punto **b.**, e la valutazione unitaria è decisamente più bassa per la struttura in ferro obsoleta e del tutto inadeguata alle norme sismiche in vigore, la copertura ammalorata e in cemento amianto da smaltire e sostituire, la mancanza di isolamento, induce a

scegliere un valore unitario di € 150,00 per mq. di S.L.V. e quindi in totale il valore di € 55.500,00.

Sommando i valori attribuiti al lotto di terreno € 165.000,00 al fabbricato A € 98.750,00 e al fabbricato B € 55.500,00 si avrà il totale di € 317.250,00 che arrotondato a **€ 317.000,00 rappresenta il più probabile valore di mercato dell'intero immobile 2.** ,

Il perito prevede difficoltà di cessione all'asta per le caratteristiche non esaltanti dell'immobile e per la situazione statica del mercato e suggerisce di abbattere il valore di mercato di circa il 15% suggerendo di porre il **prezzo base d'asta a € 270.000,00.**

### **3. Villini abbinati A e B e fabbricato a deposito C in via Quaglia 4**

**a – Catasto dei Fabbricati** Unità immobiliari in Comune di Faenza

- Foglio OMISSIONE Part. OMISSIONE Sub 6 Cat. A/7 Cl. 1 Vani 7,5

Rendita € 948,99

VIA QUAGLIA piano: T -1 -2; VARIAZIONE PER CLASSAMENTO del 09/07/2002 n. 5624 .1/2002 in atti dal 09/07/2002 (prot. n. 120794)

– Foglio OMISSIONE Part. OMISSIONE Sub 7 Cat. A7 Cl. 1 Vani 8,5

Rendita € 1075,22

VIA QUAGLIA piano T -1 -2, VARIAZIONE come sopra

– Foglio OMISSIONE Part. OMISSIONE Sub 8 Cat. C/6 Cl.2 mq. 41

Rendita € 167,28

VIA QUAGLIA piano T; VARIAZIONE come sopra

– Foglio OMISSIONE Part. OMISSIONE Sub 9 Cat. C/6 CL. 2 mq. 46

Rendita € 187,68

VIA QUAGLIA PIANO T; VARIAZIONE come sopra

-- Foglio OMISSIONE Part, OMISSIONE Sub 10 Cat. C/2 Cl.2 mq.120

Rendita € 154,94

VIA QUAGLIA piano T -1 VARIAZIONE COME SOPRA

L'elaborato planimetrico Prot. n. 170142 del 30/10/2002 che si allega illustra graficamente i subalterni assegnati alle cinque unità immobiliari di cui sopra e ai Beni Comuni Non Censibili e dei quali il sub 3 indica la corte a servizio di tutti i sub.

**Catasto Terreni** Comune di Faenza Provincia di Ravenna

Foglio OMISSIONE Particella OMISSIONE Qualità ENTE URBANO

Superficie mq. 2935

Tipo mappale del 07/06/2002 n.32723 .1/2002 in atti dal 07/06/2002

(protocollo n. 134695).

Intestazione:

- OMISSIONE DATI PERSONALI

- OMISSIONE DATI PERSONALI

I dati catastali corrispondono sostanzialmente a quelli riportati sull'atto di pignoramento.

**b** – L'immobile è situato in zona agricola del comune di Faenza a circa 1,5 km.a sud ovest dell'agglomerato urbano della frazione di Granarolo Faentino. E' costituito da un lotto di terreno di mq. 2935 (NCT Fg. OMISSIONE part. OMISSIONE) con fronte di circa 60 ml. prospiciente la via Quaglia e profondità di circa 49 ml., con soprastanti fabbricati urbani così distinti: - due villini abbinati residenziali con rimesse, di cui uno qui indicato con **A** (Catasto Fabbricati Fg. OMISSIONE part.

OMISSIONE sub 7 e 9) è completamente rifinito e abitato e l'altro qui indicato con **B** (C. F. Fg. OMISSIONE part. OMISSIONE sub 6 e 8) è rifinito all'esterno e grezzo all'interno;

- fabbricato a deposito su due piani, finito e utilizzato, qui indicato con **C** (C. F. Fg. OMISSIONE Part. OMISSIONE sub 10).

Al Catasto dei Fabbricati

Il terreno sopra descritto, al netto della superficie degli edifici soprastanti è la corte comune a tutti i subalterni e nella realtà è delimitato sul fronte della via Quaglia da una recinzione in muratura in parte a vista arretrata circa quattro metri dalla carreggiata stradale con soprastante cancellata e cancelli pedonali e carrabili (di cui uno apribile a distanza) realizzati in ferro battuto zincato a caldo. La recinzione prosegue alle estremità e delimita i fronti strada per circa 16 e 14 ml. degli appezzamenti di terreno (Fg. OMISSIONE part. OMISSIONE di mq. 4662 e 66 di mq.900) confinanti a sud est e a nord ovest, terreni che sono nella piena disponibilità degli esecutati ma risultano di proprietà della società "Immobiliare Cerchia s.r.l. con sede in Bologna, che aveva ceduto la particella 53 su cui attualmente insistono i corpi di fabbrica di seguito descritti. Il serbatoio del GPL unico per i tre edifici è interrato in adiacenza alla recinzione sul fronte strada della Particella OMISSIONE di proprietà della suddetta società. La recinzione con rete e siepe prosegue sugli altri tre lati e perimetra anche la superficie dei due appezzamenti citati; si allega la planimetria schematica di tutta l'area esterna.

Il **villino A** è un corpo di fabbrica indipendente su tre lati e abbinato a

ovest con il villino B, arretrato circa 12 ml. dalla via Quaglia.

Si sviluppa su tre piani e nell'insieme i due corpi di fabbrica sfalsati costituiscono un edificio proporzionato ed elegante con all'esterno forma e materiali tradizionali e ben inserito nel contesto agreste. Le strutture portanti sono in cemento armato con la muratura perimetrale realizzata con blocchi di laterizio intonacata e in parte a vista, con intercapedine coibentata e controparte interna intonacata.

Il tetto è coperto in cotto con cornicioni in aggetto con lattoneria in rame e così anche per gli ampi portici sul lato strada di mq. 14 c.a e a sud di mq. 50 c.a. Le finestre sono in parte protette con cancelletti e inferriate in ferro battuto e zincato o con scuri a persiana chiusa in legno trattato a vista. All'interno le rifiniture, gli impianti e gli infissi sono di notevole qualità e delle marche più pregiate. Al piano terra (h=2,80 ml. c.a) l'ampio ingresso, con portoncino blindato è pavimentato in mosaico con intarsi in legno, è in continuità con il grande soggiorno di mq. 35 c.a con il pavimento ribassato (h=2,98 c.a) e con listoni di legno esotico intarsiato, sulla parete di fondo si apre la vetrata sul grande portico e su quella a est vi è il camino di forma moderna in acciaio e muratura chiuso a vetri; le porte sono con struttura e spechiatura sagomata in legno laccato di grosso spessore e così i telai con vetro camera e con numerose ante a ribalta. Dall'ingresso a destra si accede alla cucina abitabile di circa 17 mq. pavimentata con lastre di gres di grande formato e comunicante con il ripostiglio a dispensa; a sinistra si accede all'antibagno che disimpegna il grande bagno con due lavelli vasi e doccia "Villeroy

Bosch” e infine alla rimessa controsolfittata a ripostiglio e di circa 35 mq. con: pavimento in gres di grandi dimensioni, canna fumaria predisposta per camino, apparecchio centralizzato per aspirazione polvere in ogni vano, quadro elettrico generale e grande vetrata aperta sul lato a est. Dalla rimessa si accede alla lavanderia ove è installata la caldaia stagna a GPL con accumulo per acqua calda Domus Riello con potenza nominale di kw 34,86. L'impianto di riscaldamento è a termosifone con radiatori tradizionale e termoarredo nei bagni. Sono predisposti per tutto l'edificio gli impianti per il condizionamento dell'aria e per la filodiffusione.. Dal soggiorno inizia la scala ad arco con gradini rivestiti in marmo bianco e con balaustra in ferro battuto che porta al disimpegno del primo piano (h=2,80 ml. c.a) in continuità con il salotto di 16 mq. c.a e pavimentato con legno esotico a listoni come per la adiacente camera di 14 mq. c.a; di fronte vi è la camera più grande di circa 17 mq. comunicante con un'altra di 15 mq. c.a e con una piccola porzione di balcone a sud e ambedue pavimentate con listoni di legno ulivo. Dalla camera grande e anche dal disimpegno si accede a un balcone coperto di mq. 10 c.a a sud.. Dal disimpegno si accede al bagno “monumentale” di circa 15 mq. con la prima zona a forma pentagonale con ai lati opposti due lavabi ovali e una seconda zona sopraelevata, separata con due pareti laterali interrotte a soffitto e delimitate da due colonne rivestite a mosaico come le pareti; questa zona è pavimentata in marmo rosa pregiatissimo e ha due finestre sull'esterno, è dotata di vasca ovale in pvc per idromassaggio Jacuzzi, piatto doccia arrotondato e vasi bianchi Duravit. Dal salotto, che ha

una parete decorata con un ampio trompe-l'oeil, parte una scala ad una rampa su monotrave in acciaio e gradini in legno massiccio con balaustra in ferro battuto a mano di pregevole fattura per accedere al secondo piano sottotetto che è costituito da un grande vano di circa 45 mq. pavimentato in legno e con un piccolo vano predisposto a bagno ed ora al grezzo chiuso con porta scorrevole a scomparsa. I due lati lunghi del sottotetto sono chiusi con armadiature in legno apribili e il soffitto a due pendenze è dotato di due grandi finestre tipo Velux; è installato un grande ventilconvettore per il riscaldamento. Il villino è dotato di accesso dalla strada con cancello pedonale autonomo, videocitofono campanello e cassetta postale e di passocarraio con cancello telecomandato comune anche al fabbricato C con il quale condivide anche allacci impiantistici e vano misuratori. I percorsi esterni sono dotati di apparecchiature elettriche per la illuminazione notturna. Gli scarichi delle acque nere grasse e saponose avvengono in fosse biologiche e pozzetti degrassatori e successivamente dispersi per infiltrazione nel terreno circostante.

Per calcolare la S.L.V. Superficie Lorda Vendibile dell'edificio dato necessari per la stima del valore di mercato si calcola la Superficie Lorda, compresi i muri di divisione e perimetrali. Applicando alle superfici lorde di non abitazione i coefficienti di riduzione, riportati tra parentesi vicino alle singole S. Lorde e scelti secondo le consuetudini e gli usi del mercato immobiliare locale e sommando il risultato delle superfici così ragguagliate alle superfici lorde di abitazione e quella ragguagliata dell'area scoperta attribuita di pertinenza si avra la S.L.V.

totale del villino A. La superficie lorda abitabile è all'incirca mq. 90 al piano terra (100%), mq. 88 al primo piano (100%), la superficie lorda non abitabile è mq. 50 al secondo piano limitatamente alla zona del sottotetto con h= min. 1,00 ml.e max 2,05 ml. c.a (40%= mq.20), mq. 55 di rimessa (50%=mq. 27,50), mq. 86 di portici e terrazzi coperti (30%= mq. 25,80) e infine mq. 5,50 di terrazzo scoperto (20%= mq. 1,10); totale superfici ragguagliate e superfici abitabili mq. 252,40.

La ulteriore componente della SLV è infine la quota percentuale di superficie scoperta da attribuire di pertinenza all'edificio; si tratta di un elemento di calcolo virtuale in quanto la corte comune rappresentata dal subalterno 3 della particella OMISSIONE è accatastata come Bene Comune Non Censibile al servizio di tutti i subalterni e quindi di tutti i fabbricati, ma il perito ritiene opportuno svolgere questa operazione giungendo alla corretta valutazione di ognuno degli edifici anche in funzione di una possibile divisione in tre lotti. In questo caso si ritiene corretto attribuire funzionalmente al villino A la superficie scoperta di pertinenza di mq. 1073 sui circa 2.509 mq. che risultano scoperti e applicare il coefficiente del 2% = mq. 21 di SLV. La **Superficie Lorda Vendibile del Villino A** è mq. 253,40 + 21 = mq. **274,40**.

Il **villino B** è libero su tre lati e abbinato ad est con il villino A e ne ha le stesse caratteristiche esterne di pregio; è arretrato di circa 14 ml. dalla via Quaglia. Ha ingresso pedonale e carrabile e anche la predisposizione impiantistica con vano contatori autonomi dalla via Quaglia. Il portico a ovest di mq. 14 c.a protegge gli accessi alla rimessa e alla abitazione. L'interno è completamente al grezzo ad

eccezione di inferriate e alcuni telai a vetri con scuroni esterni per le finestre e di gran parte dei muri divisorii. Al piano terra si entra in un grande ingresso comunicante con il soggiorno di circa 40 mq. la cucina di 16 mq. c.a con ripostiglio, antibagno con bagno e ripostiglio. Dal disimpegno si accede anche al balcone a sud coperto per 10 mq. c.a e scoperto per 7 mq. circa. Una scala ad arco parte dal soggiorno e conduce al primo piano ove sono due camere di 12 e 17 mq. circa, il bagno di 10 mq. e il balcone a sud. Il soffitto del disimpegno è predisposto il vano per il futuro montaggio di una scala di accesso al secondo piano sottotetto, ora anch'esso al grezzo e con la parte praticabile di circa 40 mq. illuminata da due finestre sulla parete a ovest. Per il calcolo della SLV Superficie Lorda Vendibile si adotta il procedimento applicato per il villino A. La superficie lorda abitabile è all'incirca mq. 95 al piano terra (100%), mq. 66 al primo piano (100%), la superficie lorda non abitabile è mq. 46 al secondo piano limitatamente alla zona del sottotetto al grezzo con  $h = \text{min. } 1,50 \text{ ml. e max } 2,20 \text{ ml. c.a}$  ( $40\% = \text{mq. } 18,40$ ), mq. 47,50 di rimessa ( $50\% = \text{mq. } 23,75$ ), mq. 57 di portici e terrazzi coperti ( $30\% = \text{mq. } 17,10$ ) e infine mq. 7,00 di terrazzo scoperto ( $20\% = \text{mq. } 1,40$ ); totale superfici ragguagliate e superfici abitabili mq. 234,65. Si ritiene corretto attribuire funzionalmente al villino B la superficie scoperta di pertinenza di mq. 894 sul totale circa di 2.509 mq. che risultano scoperti e applicare il coefficiente del  $2\% = \text{mq. } 17,88$  di SLV.

La **Superficie Lorda Vendibile del Villino B** è mq.  $234,65 + 17,88 = \text{mq. } 252,53$ .

Il **fabbricato a deposito C** indipendente su tutti i lati, è arretrato di circa 21 ml. dalla via Quaglia e posizionato a circa 15 ml. a est del villino A utilizzandone l'ingresso carrabile anche come pedonale. Si sviluppa su due piani. Il Piano Terra di altezza netta 3,00 ml. c.a ha un unico vano di superficie netta circa 55mq. con portone di accesso sul lato a ovest di circa ml. 2,80x h 3,00 e ingresso pedonale dal vano della scala linterna che porta al primo piano con partenza dal lato a sud dell'edificio. Nel sottoscala è ricavato un piccolo servizio igienico con lavabo e tazza; il pavimento è in piastrelle di gres ceramico di cm. 50 x 50; vi sono due finestre con telai in legno a vetro camera e grate esterne. Al primo piano con altezza netta 2,70 ml. c.a e superficie di circa 52 mq vi è un'unica sala con camino nell'angolo a est mentre nella zona a ovest è ricavato un bagno con finestra e piatto doccia, lavabo e le due tazze. Nella sala sono installati sotto le finestre due ventilconvettori alimentati da caldaia gpl non a norma. La struttura è in laterizio e cemento armato e perimetralmente è intonacata civile, il tetto è in cotto e le lattonerie in rame. Le tre finestre hanno telai come per il piano terra e in più all'esterno zanzariere e scuroni in legno verniciato. L'impianto elettrico e idrico è apparentemente funzionale e dichiarato a norma dagli esecutori che non hanno fornito certificati di conformità. Gli scarichi per le acque nere e grigie vengono disperse per infiltrazione sotterranea come per gli altri fabbricati. L'impianto di riscaldamento invece è fuori uso

A breve distanza dal fronte a sud del fabbricato è collocato un piccolo padiglione da giardino "gazebo", con pavimento, struttura, coperto e

con tavolo e panche realizzati in legno trattato a vista. A un metro dal fronte a est del fabbricato è collocato un recinto per cani realizzato con struttura e rete in ferro zincato e copertura precaria che risulta a cavallo del confine catastale con la particella 64 intestata alla società Cerchia sopraccitata e per questo motivo non se ne tiene conto negli effetti della stima. Per il calcolo della Superficie Lorda Vendibile dell'edificio C si adotta il procedimento applicato per i villini A e B.

Non si ritiene di valutare il gazebo in quanto al servizio dell'area scoperta come le piantumazioni e altri accessori..La superficie utile lorda del fabbricato C a deposito è di mq. 74 circa per piano e in totale mq. 148. La quota attribuibile al fabbricato C di area scoperta è di mq. 542 al 2% = mq. 10,84. La **Superficie Lorda Vendibile del fabbricato C** è mq.  $148 + 10,84 = \mathbf{mq. 158,84}$ .

L'intero immobile confina a nord con la via Quaglia e sugli altri lati con ragioni della società Cerchia Immobiliare con sede in Bologna

**c** - L'immobile è attualmente abitato e utilizzato dall'esecutato OMISSIONE DATI PERSONALI e dalla sua famiglia di cui fanno parte la moglie OMISSIONE DATI PERSONALI e la figlia minorenni come risulta dai certificati anagrafici allegati.

**d** – OMISSIONE DATI PERSONALI è celibe e OMISSIONE DATI PERSONALI è attualmente coniugato con OMISSIONE DATI PERSONALI e all'atto del matrimonio i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

**e** - Con atto del notaio Vicini di Faenza del 18.07.1992 Rep. 17560 Ghetti Maria Stella quale legale rappresentante della società Immobiliare Cerchia con sede in Bologna vende a OMISSIONE DATI

PERSONALI che acquistavano per ½ ciascuno edifici con relativa corte di mq. 2935 distinta al Catasto Terreni nel Foglio OMISSIONE con il mappale OMISSIONE; dichiara che i lavori per la costruzione degli edifici sono iniziati prima del 1967. A carico dell'immobile in oggetto sono trascritti a Ravenna:

- atto di obbligo del 17/12/1991 art. 11407 riguardante stralcio di fabbricato colonico e cambio di destinazione di uso da colonico a residenziale;
- atto d'obbligo del 29/04/1996 Art. 3964 per richiesta di Concessione Edilizia per ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato residenziale .

Sul bene in oggetto e all'infuori di quelle sopraccitate esistono formalità non opponibili all'acquirente perché da cancellare e al 29/03/2010 data dell'ultima verifica risultavano iscritte solo le formalità riportate nella certificazione notarile del Notaio Errani di Faenza in data 21/10/2009 depositata nel fascicolo della procedura..

**f** – Per verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni in oggetto il perito ha rilevato che in base al Piano Regolatore Generale e alle norme di Attuazione sono compresi in Zona Agricola di tutela ambientale art. 16 - Zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua art. 16. 3 – Perimetro di tutela della centuriazione romana art. 30; si allega copia di estratto PRG.

L'intero immobile è gravato da una anomalia evidenziata che consiste nella proprietà per gli attuali intestatari dell'area scoperta accatastata e

nella disponibilità anche di una ulteriore area circostante di proprietà di terzi di fatto incorporata e recintata ed entro la quale è stata realizzata parte della recinzione e posto in opera il deposito del gpl interrato, impianti vari, vialetti pavimentati aiuole e piantumazioni, gli attuali proprietari riferiscono di aver costruito a loro cura e spese la piscina ivi esistente e di cui non si è notata alcuna traccia autorizzativa.. E' logico pensare che vi sia un accordo ancorché oneroso tra gli OMISSIONE DATI PERSONALI e la Immobiliare Cerchia ma il perito non ha avuto in proposito risposte certe dagli esecutati e suggerisce di porre in vendita il bene nelle condizioni in cui si trova e con i confini reali eventualmente da recintare a cura del compratore nel momento in cui ne verifichi la necessità e nella consapevolezza che gli allacci agli impianti potrebbero necessitare di modifiche e integrazioni conseguenti.

Per l'immobile in oggetto sono inoltre state rilasciate:

- Autorizzazione n. 64 del 01/02/1993 Prot. 1828/1992 per costruzione di recinzione;
- Conc. Edilizia n. 119 del 15/03/1993 Prot. 27/1993 per la ristrutturazione di servizio (fabbricato a deposito C)
- Conc. Edilizia n. 363 del 23.09.1993 Prot. 1170/1993 realizzazione di due passi carrari (villini A e B)
- Conc. Edilizia n. 214/1994 Prot. 388/1994 per Modifiche interne ed esterne variante alla C.E. 119/93 (fabbr. deposito C)

- Conc. Edilizia n. 128/1996 Prot. 1531/1995 per Ampliamento e Ristrutturazione (villini A e B)
- Conc. Edilizia n. 427/1996 Prot. 1186/1996 variante in c.o. alla C.E. 128/96 (c. s.)
- Conc. Edilizia n. 268/1997 Prot. 747/1997 variante in c.o. alla C.E. 128/96 e C.E. 427/96
- Autorizzazione n. 305/1997 Prot. 1032/1997 per abbattimento albero.
- Abitabilità su silenzio assenso in data 17/10/1995 su domanda del 10/05/1995 (fabbricato deposito C)
- Abitabilità parziale su silenzio assenso in data 21/05/02 su domanda del 16/10/2001 (villino A con rimessa).

**g** – Il perito ha trovato esempi di mercato in zona per abitazioni di nuova costruzione recentemente compravendute nella zona di ampliamento dell'abitato di Granarolo verso sud ovest, a circa 1000 ml. dai beni in oggetto, nelle vie Albonetti e Dalpane in piccole palazzine o villette binate e a schiera con giardini ed aree scoperte di pertinenza e ha raccolto elementi certi dalle Iprese MCA di Cotignola, ICLA di Massa Lombarda e dalla Coop.va di abitazione CO.ABI di Faenza, che operano in zona. Il perito intende usare gli elementi raccolti come parametri di confronto tenendo conto delle differenze tipologiche e della vetustà e quindi ritiene più adatto usare il metodo della comparazione. I valori raccolti sono prezzi di vendita e costi di assegnazione che oscillano dal minimo di € 1.600,00 al massimo di € 1.800,00 per mq. di SLV calcolata con metodi analoghi a quello

applicato nel capitolo **b** - . Considerando le caratteristiche intrinseche dell'immobile e dei singoli fabbricati e tenendo conto dello stato e delle destinazioni di livello medio alto, infine delle condizioni estrinseche ove si può bilanciare la collocazione in zona agricola lontana dall'abitato con la scarsa antropizzazione del territorio si adotta come valore base € 1.800,00 al mq. di SLV.

Villino **A**: tenendo conto delle caratteristiche intrinseche molto elevate ancorché personali, al valore base si applica la sola riduzione del 10 % per vetustà e si avrà quindi  $SLV \text{ mq. } 273,40 \times € 1.800,00 - 10\% =$   
 $= € 442.908,00$  arrotondato a **€ 443.000,00** è il più probabile valore di mercato del villino A.

Villino **B**: considerando la tipologia analoga al villino A e le caratteristiche delle opere fin qui realizzate come livello in qualità e quantità della finitura esterna si considera realizzato almeno il 55% dell'opera completa il prezzo base sarà considerato per tale percentuale e infine sarà applicata la detrazione del 10% per vetustà.

$SLV \text{ mq. } 252,53 \times € 1.800,00 \times 0,55 - 10\% = € 225.004,23$   
arrotondato a **€ 225.000,00** è il più probabile valore di mercato del villino B.

Fabbricato a deposito **C**: è completamente rifinito e nelle attuali condizioni è adatto per molteplici destinazioni terziarie pur distante da zone dedicate, salvo la sistemazione dell'impianto di riscaldamento almeno al primo piano; il perito ritiene che il prezzo base a nuovo per abitazione dovrebbe essere ridotto in percentuale oscillante tra il 40 e il 50%; sceglie per ciò di adottare un valore unitario di € 1.000,00

applicando anche in questo caso la riduzione forfettizzata del 10% per vetustà:  $SLV \text{ mq. } 158,84 \times \text{€ } 1.000,00 - 10\% = \text{€ } 142.956,00$  che arrotondato a **€ 143.000** costituisce il più probabile valore di mercato del fabbricato C.

Sommando i tre valori ottenuti si avrà il più probabile **valore di mercato dell'intero immobile pignorato identificato con la sigla 3.**

$\text{€ } 443.000,00 + 225.000,00 + 143.000,00 = \text{€ } 811.000,00.$

Per il valore da suggerire a **base d'asta** si propone una riduzione del 10% :  $\text{€ } 811.000,00 - 10\% = 729.900$  da arrotondare a **€ 730.000,00.**

#### **4. laboratorio A e magazzino B in via Costa 4**

**a** - Catasto dei fabbricati Unità immobiliari nel Comune di Faenza

- Foglio OMISSIONE Particella OMISSIONE Sub 10 Cat. C/3 Cl. 4 19 mq. Rendita € 44,16

Via Costa n.4 piano T, Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 02/02/1994 n. 1724. 1/1994 in atti dal 17/03/1000.

OMISSIONE DATI PERSONALI

OMISSIONE DATI PERSONALI

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/02/1994 in atti dal 17/03/1999 Repertorio n. 37718 Rogante PLESSI Sede: Conselice Reg.ne: UR Sede: LUGO Volume IV n, 195 del 21/02/1994

- Foglio OMISSIONE Particella OMISSIONE Sub 14 Cat. C/2 Cl.4 mq. 123 Rend. € 228,69

Via Costa n.4 Piano I; ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/1993 n. 1107 .1/1994 in atti dal 17/03/1999

DIRITTI E ONERI REALI COME SOPRA

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) DEL  
11/12/1995 Voltura n. 491n .1/1996 in atti dal 11/10/2000 (protocollo n.  
161312) Repertorio n.42516 Rogante: Plessi Sede: CONSELICE  
Registrazione: UR Sede: LUGO n. 1004 del 28/12/1995 VENDITA

Nell'atto di pignoramento i dati corrispondono.

**b** – L'immobile è costituito da un laboratorio **A** al piano terra e da un magazzino **B** all'interrato, ambedue con ingresso da via Costa 4 nel centro abitato di Granarolo Faentino; il magazzino ha accesso anche da un vano con ingresso indipendente dalla via Costa tramite un montacarichi elettrico a detta della proprietà senza collaudo; fanno parte di un fabbricato di antica costruzione che incorpora le mura rinascimentali del nucleo storico della frazione.

Il laboratorio **A** è una unità immobiliare destinata attualmente a lavorazione della carne, collegato come già descritto con il retro del negozio di cui al punto **1.** di proprietà della società OMISSIONE DATI PERSONALI. E' situato al piano terra di un fabbricato di vecchia costruzione con ingresso da via Costa ed è prospiciente il cortile interno comune. E' formato da tre vani comunicanti e il più piccolo senza finestre è attrezzato come cella frigorifera. La forma è irregolare e meglio descritta sull'elaborato grafico redatto su rilievo in sito. Oltre al collegamento già detto, l'ingresso avviene dal cortile tramite una porta attualmente plafonata con pannello di legno e lamiera all'interno e con saracinesca in ferro all'esterno; vi sono inoltre due finestre con telai in ferro e in alluminio che si affacciano sul cortile. Il pavimento è in

piastrelle di gres rosso da cm. 7,5 x 15 e le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica da cm. 20 x 25. il soffitto è realizzato con travi sporgenti all'intradosso e l'altezza interna varia da ml. 3,40 sottotrave a 3,75. L'unità immobiliare confina con ragioni società OMISSIONE DATI PERSONALI, ragioni Nanni, cortile comune salvo altri. La forma è regolare e l'insieme è meglio evidenziato nell'elaborato grafico redatto su rilievo in sito.

Il magazzino **B** è situato al piano interrato e oltre al collegamento tramite il montacarichi, di cui si è detto in premessa, ha accesso anche dall'ingresso comune su via Costa e dalla scala che parte dal cortile e disimpegno che sono comuni ad altre unità; è stato oggetto di recenti lavori di manutenzione straordinaria con il rivestimento da intercapedine delle pareti con formazione di drenaggio a pavimento e sistemazione del soffitto portante. E' costituito da un unico locale con pavimento in gres rosso cm. 7,5 x 15 con al centro pozzetto di drenaggio con pompa elettrica sommersa. Le pareti sono intonacate e quella a ovest ha tre finestre a soffitto con telai a vetri da ml. 1,00 x 0,60 che si affacciano su via Costa, il solaio è realizzato con doppia struttura in ferro che poggia su due pilastri centrali e voltini in tavelle di laterizio stuccate a vista. L'impianto elettrico a 220 e 380 volt è sottotraccia e in parte esterno protetto, è costruito con cura ma non è disponibile il certificato di conformità. Il vano del montacarichi è realizzato con struttura e rete metallica. L'altezza interna utile è ml. 2.05 sotto le travi secondarie e ml. 1.84 al centro sotto la trave principale e le dimensioni interne sono mediamente ml. 11,80 di

lunghezza e ml. 7,10 di larghezza. Il locale con ingresso indipendente da via Costa per l'accesso all'interrato con il montacarichiè pavimentato in piastrelle, ha l'altezza netta di ml. 3,95 c.a e oltre alla porta con due gradini sulla strada ha una finestra da ml. 1,90 x 0,90 con telaio a vetri e inferriata esterna; nell'angolo a nord est viè la botola con il piano del montacarichi della dimensione di ml.1,20 x 1,60. I proprietari hanno dichiarato che gli impianti elettrici delle due unità sono collegati a quello della attività di commercio carni svolta dal negozio **1.** su via Garibaldi 4.

**c** – Il laboratorio **A** all'atto del sopralluogo era apparentemente inutilizzato, ma di fatto è incorporato nella attività già svolta da società OMISSIONE DATI PERSONALI ed ora affittata come ramo d'azienda a OMISSIONE DATI PERSONALI, vedi copia dell'atto di locazione del Notaio Gentilini qui allegato e per analogia alla descrizione sviluppata per l'immobile di cui al punto **1.** negozio in via Garibaldi 4.

Il laboratorio **B** non ha attualmente una precisa destinazione è nella pien disponibilità dei proprietari esecutato e vi sono depositati o meglio abbandonati oggetti di diversa natura e origine aziendale e personale.

**d** – si rimanda alla descrizione precedente dell'immobile **3.**

**e** - Il perito non ha trovato vincoli ed oneri che gravino sul bene ad eccezione delle iscrizioni riportate sulla certificazione del Notaio Errani in data 21/10/2009 e fino alla verifica di aggiornamento a cura del perito fino al 29/03/2010 e comunque non opponibile all'acquirente perché da cancellare. I proprietari hanno dichiarato che il bene non fa parte di condominio costituito.

**f** – Per il laboratorio **A** nell'atto del Notaio Plessi del 02/02/1994 Rep. 37718 con il quale OMISSIONE DATI PERSONALI compravano l'immobile in oggetto da Salghini Francesco, questi dichiarava “ La parte venditrice dichiara ai fini della L. 47 / 1985 che l'immobile è stato costruito in data anteriore al 01/09/1067 e successivamente non ha subito variazioni che avrebbero richiesto licenze, concessioni o autorizzazioni”. Analoga dichiarazione fu fatta da Dal Borgo Giovanna, dante causa del Salghini, ed è espressamente riportata nell'atto del Notaio Zironi di Lugo 01/09/1986 Rep. 42516. E ancora per il magazzino **B** la medesima dichiarazione è stata rilasciata dal Salghini nell'atto Plessi dell'11/12/1995 rep. 42516 con il quale OMISSIONE DATI PERSONALI acquistavano.

Con le ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del comune di Faenza il perito non ha trovato traccia di licenza edilizia e certificato di abitabilità per ambedue le unità.

Nel Piano Regolatore del Comune di Faenza l'immobile ha la stessa classificazione del negozio di via Garibaldi 4 descritto al precedente punto **1.**.

**g** - Il perito ha maturato la convinzione che in linea generale il laboratorio **A** unito al negozio **1.** eleverebbe il suo valore senza portargli vantaggi e separato dal negozio può essere venduto con la attuale destinazione. se in unico lotto con il magazzino interrato **B** ipotizzando per esempio una destinazione artigianale con sottostante deposito per materiali e prodotti finiti. In entrambi i casi il pezzo migliore risulta comunque l'**A** con un valore che sul mercato può

oscillare unitariamente su € 800,00 per mq. di Superficie Lorda Vendibile che il perito ha calcolato in mq. 52,23 comprendendo la superficie netta oltre ai muri divisorii e perimetrali di pertinenza ed aggiungendo una percentuale forfetaria del 5% per la quota parte degli spazi comuni: cortile e ingresso da via Costa. La SLV risulta così mq. 54,84 che arrotondata a mq. 55 e moltiplicata per € 800,00 indica in € 44.000,00 il più probabile valore di mercato del laboratorio A.

Il valore di mercato del magazzino **B** è sicuramente molto più basso per le più limitate caratteristiche intrinseche ed il perito ne indica il valore unitario in € 250,00 per mq. di S.L.V.. La superficie lorda è calcolata in mq. 95,10 per il locale interrato e mq. 18,68 per il locale di ingresso autonomo su via Costa per un totale di mq. 113,78 a cui si aggiunge la percentuale del 5% per la quota parte degli spazi comuni e così si ha la Superficie lorda vendibile di mq. 119,47 che moltiplicata per il prezzo unitario di € 250,00 dà il più probabile valore di mercato di € 29.867,50 arrotondato a € 30.000,00.

Sommando i singoli valori ottenuti si ricava il più probabile **valore di mercato dell'intero lotto 4**. con A + B. € 44.000.000,00 + 30.000,00 = **€ 74.000,00**. Per il **valore a base d'asta** il perito suggerisce di applicare una riduzione del 15% e risulterà così: € 74.000 – 15% = **€ 62.900,00**.

## RIEPILOGO DEI VALORI STIMATI

<b>Immobile</b>	<b>valore di mercato</b>	<b>base d'asta</b>
<b>1. negozio in via Garibaldi 4</b>	<b>€ 252.000,00</b>	<b>€ 227.000,00</b>
<b>2. capannoni A e B e terreno</b>		
<b>In via della repubblica 3</b>	<b>€ 317.000,00</b>	<b>€ 270.000,00</b>
<b>3. villini abbinati A e B e</b>		
<b>fabbricato a depos. C</b>	<b>€ 811.000,00</b>	<b>€ 730.000,00</b>
<b>4. laboratorio A</b>		
<b>e magazzino B</b>	<b>€ 74.000,00</b>	<b>€ 62.900,00</b>

Si provvede a compilare e a depositare assieme alla relazione il prospetto riepilogativo e descrittivo dei beni pignorati in vendita, secondo il modello G fornito dalla Cancelleria Esecuzioni.

A seguito degli indirizzi ricevuti dalla Cancelleria del Tribunale, il perito ha incaricato lo specialista termotecnico Ing. Andrea Montuschi dello studio associato "Energia" di Faenza di redigere gli Attestati di Certificazione Energetica A.C.E. per i fabbricati A e C in via Quaglia n.4. Le certificazioni saranno depositate appena ricevute e al più presto in cancelleria assieme al certificato di destinazione urbanistica, alle note professionali del termotecnico e del perito.

Faenza, 28.05.2010

Il perito

geom. Giovanni Violani

## **Allegati:**

- **Richiesta di proroga autorizzata dal giudice**
- **OMISSIONE DATI PERSONALI**  
Certificato contestuale: stato di famiglia – residenza – stato civile
- **OMISSIONE DATI PERSONALI**  
Certificato contestuale: stato di famiglia – residenza – nascita  
Risultanza di matrimonio  
Estratto riassunto di matrimonio
- **Per IMMOBILE 1 – (negozi in via Garibaldi n.4):**  
Elaborati grafici dell'edificio  
Stampe delle riprese fotografiche  
Planimetria catastale NCEU  
Estratto di mappa catastale  
Visura catastale attuale  
Estratto di PRG  
Atto di cessione ramo d'azienda e visure camerali
- **Per IMMOBILE 2 – (capannoni A e B con terreno in via della Repubblica n.3):**  
Elaborati grafici dell'edificio  
Stampe delle riprese fotografiche  
Planimetria catastale NCEU  
Estratto di mappa catastale  
Visura catastale attuale  
Estratto di PRG  
Richiesta di certificato di destinazione urbanistica  
Schema d'inquadramento operativo urbanistico
- **Per IMMOBILE 3 – (villini abbinati A e B e fabbricato a deposito C in via Quaglia n.4):**  
Elaborati grafici dell'edificio e dell'area di proprietà e disponibilità  
Stampe delle riprese fotografiche  
Planimetria catastale NCEU  
Estratto di mappa catastale  
Visura catastale attuale  
Estratto di PRG
- **Per IMMOBILE 4 – (laboratorio A e magazzino B in via Costa n.4):**  
Elaborati grafici dell'edificio  
Stampe delle riprese fotografiche  
Planimetria catastale NCEU  
Estratto di mappa catastale  
Visura catastale attuale  
Estratto di PRG