

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAVENNA

Ufficio Concorsuale e della Regolazione della Crisi e dell'Insolvenza

Giudice Delegato: [REDACTED]

Liquidatore: [REDACTED]

*** *** *** *** *** ***

Liquidazione del Patrimonio L 3/2012 [REDACTED] – procedimento n. 3/2022

*** *** *** *** *** ***

In data 12.05.2025 il liquidatore Dott. [REDACTED] nominava il sottoscritto Geometra Bertoni Andrea, nato a [REDACTED] con studio tecnico in [REDACTED], iscritto all'Albo dei [REDACTED] ed all'Albo speciale dei Periti di codesto Tribunale, *quale perito stimatore, con l'incarico di "... procedere alla descrizione e alla stima dei beni immobili di pertinenza della procedura, di provvedere, previa le necessarie visure, all'indicazione di tutte le iscrizioni e trascrizioni esistenti presso i competenti Registri Immobiliari. Il consulente nominato dovrà relazionare inoltre, in ordine allo stato degli immobili con riferimento alle normative sulla regolarità amministrativa degli stessi".*

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, reperita la documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna, sulla base degli accertamenti effettuati, il sottoscritto provvedeva alla redazione della presente relazione estimativa, suddividendola nei seguenti capitoli:

- 1) Individuazione catastale e descrizione del bene;
- 2) Provenienza;
- 3) Occupazione;
- 4) Identificazione urbanistica;
- 5) Accertamenti ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985;
- 6) Gravami da visure presso la Conservatoria dei R.R.I.I.;
- 7) Superfici commerciali;
- 8) Valutazioni;

LOTTO 1

Fabbricato abitativo posto in Faenza, Via Mameli n°6

1 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di fabbricato ad uso abitativo sviluppato su due piani fuori terra ed un piano interrato, con annessa corte esclusiva circostante, il tutto posto in Faenza, Via Mameli n. 6 e distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune con la seguente intestazione:

- [REDACTED] piena proprietà

L'immobile risulta così identificato:

Catasto Fabbricati

- **Foglio 131 Mappale 915 Sub. 3** - Categoria A/2 classe 4 Consistenza vani 11,5 - Rendita €. 1.484,81 (abitazione p.S1-T-1° + corte esclusiva)

Catasto Terreni

- Foglio 131 Mappale 915 – ENTE URBANO avente una superficie complessiva pari a mq. 265 (area di sedime immobile e corte scoperta esclusiva).

Confini

Nord : Via Mameli

Sud : Particella 347

Est : Particelle 347 e 117

Ovest : Particella 838

Descrizione del bene

Il fabbricato abitativo ha accesso autonomo pedonale dal civico 6 della pubblica via Mameli, ed è così composto:

- il piano terra accessibile sia dal fronte attraverso il portico che dal retro (dal locale cucina), si compone di un ingresso/disimpegno, un ampio soggiorno, un pranzo, un ampia cucina (con camino), un disimpegno, una C.T. e sottoscala ripostiglio, un servizio igienico ed una lavanderia;
- al piano primo troviamo un disimpegno, un locale studio dal quale sia accede al terrazzo, tre ampie camere da letto e due servizi igienici;
- al piano interrato troviamo tre locali tavernetta (riscaldati), un ripostiglio ed un locale

cantina.

Lo stato di conservazione del compendio risulta discreto, le finiture interne ed esterne nel corso degli anni sono state rinnovate/manutentate (esempio l'installazione dei doppi vetri agli infissi), le dotazioni impiantistiche ed igienico-sanitarie sono quelle originarie dell'epoca di costruzione (è stata sostituita la caldaia e installato l'impianto di climatizzazione) e necessitano di verifiche ed eventuali adeguamenti alla normativa vigente in materia di sicurezza impianti. Il camino al piano interrato, presenta evidenti segni di infiltrazioni d'acqua in prossimità della parete controterra alla quale è addossato, con distacco della tinteggiatura in alcune zone.

Lo stabile è realizzato con struttura portante in muratura, solai intermedi e di copertura in latero-cemento, docce e pluviali in rame, oscuranti alle finestre con avvolgibili in pvc + inferriate al piano terra, parapetto nel terrazzo in ferro e vetro, pareti esterne rifinite in parte con intonaco civile tinteggiato ed in parte con rivestimento in ceramica.

L'area esterna circostante lo stabile, è caratterizzata da pavimentazione in battuto di cemento, sul retro e sul fronte stradale sono presenti piccole aiuole con presenza di fitta vegetazione/siepi; sui lati est ed ovest la corte è limitata al solo passaggio pedonale.

Il lotto che in mappa è bordato in colorazione rossa, è completamente recintato con muretto in c.a. e ringhiera in ferro/rete metallica; la rimanente porzione evidenziata in giallo (di circa 3 ml. sul fronte strada x ml. 5 di profondità), pur facendo parte del mappale 915 (e pertanto di proprietà della debitrice) essa risulta recintata ed utilizzata dalla sola proprietà confinante particella 347, quale corsello carrabile per accedere dalla pubblica via.

Il fabbricato sorge appena fuori del centro storico, a circa 1,2 Km dalla piazza principale, la Via Mameli è una traversa della Via Tolosano; zona ordinata dal punto di vista urbanistico, buona la viabilità ed il parcheggio (a pagamento) lungo il bordo stradale. La zona è naturalmente servita da tutte le reti pubbliche (Acquedotto, Italgas, Enel, Telecom, fognature), strutture commerciali e servizi di prima necessità.

Caratteristiche delle finiture interne

- Portoncino d'ingresso in legno e vetro;

- Infissi alle finestre/portefinestre in legno verniciato e vetro camera;
- Porte interne in legno;
- Pavimenti in ceramica e parquet in legno;
- Rivestimento in ceramica nei bagni e nella cucina;
- Scala interna rivestita in legno;
- Finitura alle pareti con intonaco civile tinteggiato;
- Impianto elettrico sottotraccia da verificare in base alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti;
- Impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa e caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di ACS posta nel locale centrale termica al piano terra, il tutto da verificare in base alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti;
- Impianto di climatizzazione estiva tramite split system.

2 - PROVENIENZA

Al ventennio l'immobile in questione risultava intestato alla sig. [REDACTED]

In seguito alla scomparsa della sig. [REDACTED] [REDACTED] - denuncia di successione del 27.03.2019 al N. 76185 Vol. 88888, trascritta alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 05.04.2019 al Reg. Part.n. 4355, il bene passava in piena proprietà alla figlia [REDACTED] è deceduta nel gennaio 2024.

3 - OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente non abitato, e al suo interno sono presenti arredi, mobilio, suppellettili e ogni tipo di oggetto e bene personale appartenuto alla famiglia [REDACTED]

4 - IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

L'area sulla quale sorge lo stabile, viene individuata nella cartografia del RUE (Adottato con delibera n. 30 del 21.07.2014 dal Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina) *nell'Ambito residenziale misto consolidato – tessuti ordinari* disciplinato dall'art. 7 delle rispettive NdA.

5 – ACCERTAMENTI ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985

Dalle ricerche svolte presso l'Archivio del Comune di Faenza è emerso che l'immobile è stato costruito sulla base dei seguenti atti amministrativi abilitativi:

- 1) Licenza edilizia n. 359 del 18.08.1966 (Prot.n. 7854/66) a nome di [REDACTED], per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione su terreno sito in Faenza Via Mameli;
- 2) Licenza edilizia n. 128 del 25.03.1967 (Prot.n. 7854/66), a nome di [REDACTED] quale variante alla Lic.ed.n. 359/66;
- 3) Abitabilità del 03.10.1967 Prot.Gen.n. 8380;
- 4) Concessione edilizia n. 492 del 15.09.1981 (Prot.n. 912/81) a nome di [REDACTED] [REDACTED] per la sistemazione interna di un fabbricato ad uso civile abitazione (cambio di destinazione d'uso da rimessa a soggiorno e modifiche alla finestratura);
- 5) Concessione edilizia n. 475 del 05.10.1982 (Prot.n. 1456/82) a nome di [REDACTED] [REDACTED], quale variante in corso d'opera alla conc.ed.n. 492/81 per ampliamento di cantina interrata, modifiche alla distribuzione interna e delle bocche di lupo;
- 6) Abitabilità del 26.11.1982 Prot.Gen.n. 10324.

Dalle verifiche effettuate in loco, mettendo a confronto lo stato attuale rilevato con quanto indicato negli elaborati allegati ai permessi rilasciati sopraelencati, sono emerse diverse difformità (nel dimensionamento delle finestre e porte esterne, nonché la mancata indicazione di una delle finestre "accoppiate" nella facciate laterale sud-est, diversa altezza dei locali del piano terra, nonché ogni altra non corrispondenza che eventualmente scaturirà da ogni approfondimento che potrà svolgere l'aggiudicatario a proprie spese attraverso un proprio tecnico). Tali modifiche sono state eseguite in corso d'opera ai titoli edilizi sopradetti, accertate dai funzionari dell'amministrazione comunale in fase di sopralluogo di rilascio dell'abitabilità del 03.10.1967 e del 26.11.1982., e pertanto sono da ritenersi rientranti nelle Tolleranze esecutive di cantiere ai sensi dell'Art. 34 ter comma 4 del DPR 380/2001 modificato con il Decreto Salva Casa n. 69 del 29/05/2024 ed aggiornato con L.105/2024.

Si ribadisce che l'aggiudicatario potrà e dovrà svolgere a proprie spese attraverso un proprio tecnico, una verifica puntuale con rilievo dettagliato dei locali per individuare eventuali altre non corrispondenze.

Non è superfluo sottolineare che quanto sopra riportato, si basa sulla normativa

urbanistica oggi vigente, e non si esclude, che al momento della vendita del bene possa essere in vigore un diverso inquadramento delle suddette tolleranze.

La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna dovrà essere aggiornata, come pure la mappa catastale in quanto dovrà essere inserita l'area di sedime del portico e del terrazzo (ora non presente).

6 – GRAVAMI DA VISURE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI R.R.I.I. DI RAVENNA

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, aggiornate al maggio 2025, risultano presenti:

Trascrizioni pregiudizievoli:

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio** a favore della massa dei creditori della liquidazione del patrimonio di [REDACTED] contro [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna **in data 14.09.2022 al Reg. Part.n. 13849**, gravante il bene censito al C.F. del Comune di Faenza al Foglio 131 Mappale 915 sub. 3 (**abitazione Via Mameli**) ed il bene censito al C.F. del Comune di Faenza al Foglio 131 Mappale 806 sub. 3 (negozio Via Dal Pozzo).

Iscrizioni :

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna **il 24.02.2005 Reg.Part. 912** per €. 405.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED], con sede in Lugo, a garanzia di mutuo fondiario della durata di 10 anni (capitale pari ad €. 225.000,00), concesso con atto Notaio [REDACTED] del 18.02.2005 Rep.n. 19175/5634, contro [REDACTED] e [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca), gravante il bene censito al C.F. del Comune di Faenza al Foglio 131 Mappale 915 sub. 3 (**abitazione Via Mameli**) nonché al C.T. al Foglio 131 Mappale 915 Ente Urbano (area di sedime e corte abitazione); è presente l'ANNOTAZIONE PER ATTO INTEGRATIVO A MUTUO IPOTECARIO IN AMMORTAMENTO presentata il 29.01.2010 Reg.Part. 346 (ove viene specificato che la restituzione della somma di €. 180.303,59 dovuta alla banca verrà eseguita dalla mutuataria in via di ammortamento nel periodo di ulteriori 180 mesi).

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **09.02.2007 Reg.Part. 717** per €. 324.000,00 a favore di [REDACTED], a garanzia di apertura di credito (capitale pari ad €. 180.000,00), concesso con atto Notaio [REDACTED] del 02.02.2007 Rep.n. 20025/6219, contro [REDACTED] con sede in Faenza (debitore non datore di ipoteca), gravante il bene censito al C.F. del Comune di Faenza al Foglio 131 Mappale 915 sub. 3 (**abitazione Via Mameli**)
- **Ipoteca in rinnovazione** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **07.09.2011 Reg.Part. 3311** per €. 206.582,76 a favore di [REDACTED], con sede in Bologna, a garanzia di apertura di credito (capitale pari ad €. 103.291,38), concesso con atto Notaio Vicini Antonfrancesco del 01.10.1991 Rep.n. 16872, contro [REDACTED], gravante il bene censito al C.F. del Comune di Faenza al Foglio 131 Mappale 915 sub. 3 (**abitazione Via Mameli**), nonché al C.T. del Comune di Faenza al Foglio 131 Mappale 915 Ente Urbano (area di sedime e corte abitazione).
- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **28.12.2020 Reg.Part.n. 3808** per €. 10.000,00 a favore di [REDACTED] con sede in Faenza, a carico di [REDACTED], gravante il bene censito al C.F. del Comune di Faenza al Foglio 131 Mappale 806 sub. 3 (negozio Via Dal Pozzo), nonché il bene censito al C.F. del Comune di Faenza al Foglio 131 Mappale 915 sub. 3 (**abitazione Via Mameli**), in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Faenza del 21.11.2019 Rep.n. 329/2019, a garanzia dell'originario debito pari ad €. 4.680,00.
- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **28.12.2020 Reg.Part.n. 3809** per €. 8.000,00 a favore di [REDACTED] con sede in Faenza, a carico di [REDACTED], gravante il bene censito al C.F. del Comune di Faenza al Foglio 131 Mappale 806 sub. 3 (negozio Via Dal Pozzo), nonché il bene censito al C.F. del Comune di Faenza al Foglio 131 Mappale 915 sub. 3 (**abitazione Via Mameli**), in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Faenza del 03.12.2019 Rep.n. 353/2019, a garanzia dell'originario debito pari ad €. 3.454,00;

• **Ipoteca in rinnovazione** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **09.01.2025 Reg.Part. 71** per €. 405.000,00 a favore di [REDACTED], a garanzia di mutuo fondiario (capitale pari ad €. 225.000,00), concesso con atto Notaio [REDACTED] del 18.02.2005 Rep.n. 19175, contro [REDACTED] e [REDACTED], gravante il bene censito al C.F. del Comune di Faenza al Foglio 131 Mappale 915 sub. 3 (**abitazione Via Mameli**), nonché al C.T. del Comune di Faenza al Foglio 131 Mappale 915 Ente Urbano (area di sedime e corte abitazione).

7 - SUPERFICI COMMERCIALI

Consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, esterni e metà dei muri in comunione con altre proprietà :

Locali p. interrato (riscaldati)	mq. 93,00 (H = 2,07 ml.)
Cantina p. interrato	mq. 13,00 (H = 2,07 ml.)
Portico p. terra	mq. 20,00
Locali abitativi p. terra	mq. 123,00
Locali abitativi p. 1°	mq. 127,00
Terrazzo p. 1°	mq. 36,00
Corte esclusiva	mq. 107,00 circa
Porzione di corte esclusiva utilizzata dal mappale 347	mq. 15,00 circa

8 - VALUTAZIONI

Per individuare i valori commerciali da applicare al compendio immobiliare in oggetto, ho adottato il metodo di stima di confronto, consultando sia i valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare Ravenna e Provincia – editore Collegio Interprovinciale FIAIP Romagna, sia quelli contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari 2025 denominata BorsinoImmobiliare.it.

Attualmente per immobili abitativi posti nella zona in cui sorge il bene in questione, si riscontrano valori che variano da €. 1.200,00/mq ad €. 1.600,00/mq.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche precedentemente descritte,

dello stato di manutenzione in cui versa il bene, nonché della modesta dimensione della corte scoperta pertinenziale (sacrificata su due lati), senza dimenticare che l'andamento del mercato immobiliare è in lenta ripresa, si ritiene congruo applicare un valore pari ad €. 1.400,00/mq. Pertanto avremo:

* Locali p. int. (riscaldati)	mq. 93,00 x 2/3 x €. 1.400,00/mq. =	€. 86.800,00
* Cantina p. int.	mq. 13,00 x 1/2 x €. 1.400,00/mq. =	€. 9.100,00
* Portico p. terra	mq. 20,00 x 1/3 x €. 1.400,00/mq. =	€. 9.333,00
* Locali abitativi p. terra	mq. 123,00 x €. 1.400,00/mq. =	€. 172.200,00
* Locali abitativi p. 1°	mq. 127,00 x €. 1.400,00/mq. =	€. 177.800,00
* Terrazzo p. 1°	mq. 36,00 x 1/2 x €. 1.400,00/mq. =	€. 25.200,00
* Corte esclusiva	mq. 122,00 a forfait	<u>€. 10.000,00</u>
	Sommano	€. 490.433,00

che si arrotonda ad €. 490.000,00 (quattrocentonovantamilaeuro/00) Valore di stima commerciale dell'immobile di cui al LOTTO 1.

Alla luce di quanto sopra esposto, **tenuto conto che lo scopo della presente stima è quello di determinare un importo da proporre per una base d'asta** e quindi **un valore di pronto realizzo** nell'ambito di procedimento di liquidazione di patrimonio, il sottoscritto ritiene che per l'immobile in oggetto, **libero al decreto di trasferimento**, venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **in assenza di garanzia per vizi del bene**, si possa ridurre il valore testè ricavato di un aliquota pari ad almeno il 10%, portando il valore finale di stima ad **€. 430.000,00** (quattrocento trentamilaeuro/00) **Valore di stima della piena proprietà del LOTTO 1**

LOTTO 2

Unità artigianale posta in Faenza, Via Dalpozzo n°62

1 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di **unità immobiliare a destinazione artigianale posta al piano terra** di edificio condominiale sito in Comune di Faenza, Via Dal Pozzo n. 62 e distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune con la seguente intestazione:

- [REDACTED] piena proprietà

La porzione immobiliare risulta così identificata:

Catasto Fabbricati

- **Foglio 131 Mappale 806 Sub. 3** - Categoria C/1 classe 4 Consistenza mq. 47 - Rendita €. 582,56 - *la categoria catastale C/1 risulta non corretta e riferita al bene prima dell'esecuzione di opere di manutenzione con cambio d'uso per permettere l'insediamento dell'attività di centro estetico; dovrà pertanto essere aggiornata in categoria C/3.*

Alla porzione d'immobile in questione è attribuita la cointeressenza in ragione di 57/1000 su tutte le parti ed opere dell'intero stabile condominiale comuni a tutti i condomini e di cui all'Art. 1117 del C.C., ovvero area cortilizia, terreno sul quale è costruito l'edificio, fondazioni, muri maestri, scale e vano scale, terrazza praticabile all'ultimo piano; tali parti comuni sono distinte al C.F. al Foglio 131 Mappale 806 Sub. 1, il tutto come indicato nell'atto di provenienza del 22.12.1974 a rogito Notaio [REDACTED] Non è presente un elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna.

Catasto Terreni

- Foglio 131 Mappale 806 – ENTE URBANO avente una superficie complessiva pari a mq. 765 (area di sedime stabile condominiale e corte scoperta comune).

Confini

Nord : Esterno - parti comuni

Sud : Parti comuni e altra U.I.

Est : Altra U.I.

Ovest : Esterno – parti comuni

Descrizione del bene

L'unità immobiliare è accessibile direttamente dalla Via Dal Pozzo attraverso una porzione di corte comune, è attualmente locata e adibita a centro estetico. La distribuzione degli spazi interni è stata finalizzata all'esercizio dell'attività di centro estetico, tramite pareti e controsoffittature in cartongesso. Il locale originario era composta da un ambiente principale, un retro ed un servizio igienico.

Lo stato di conservazione del bene risulta buono, le opere di manutenzione per adattarlo all'attività in essere sono state realizzate nel 2016 dall'affittuaria a seguito della stipula del contratto di locazione (di cui si vedrà meglio in seguito).

L'unità artigianale suddetta sorge a circa 2 Km dalla piazza principale, la Via Dal Pozzo è il proseguo di Via Laghi; zona ordinata dal punto di vista urbanistico, buona la viabilità e scarso il parcheggio lungo il bordo stradale. La zona è naturalmente servita da tutte le reti pubbliche (Acquedotto, Italgas, Enel, Telecom, fognature), strutture commerciali e servizi di prima necessità.

Caratteristiche delle finiture interne

- Porta vetrina in alluminio e vetri semplici;
- Infissi alle finestre in legno verniciato e vetri semplici;
- Porte interne in legno;
- Pavimenti in ceramica ed in graniglia;
- Pareti interne e controsoffitto in cartongesso;
- Finitura alle pareti con intonaco civile tinteggiato;
- Impianto elettrico sottotraccia funzionante, da verificare in base alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti;
- Impianto di riscaldamento autonomo funzionante, tramite pompa di calore e split a parete; produzione di acqua calda sanitaria tramite boiler elettrico, il tutto da verificare in base alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti;
- Impianto di climatizzazione estiva tramite pompa di calore e split system.

2 - PROVENIENZA

Al ventennio l'immobile, in forza di atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 22.12.1972, registrato a Faenza il 10.01.1973 al N. 83 e trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 22.01.1973 Reg.Part. 2097, risultava così intestato:

- * [REDACTED] nuda proprietaria per 1000/1000
- * [REDACTED] usufruttuaria con diritto di accrescimento
- * [REDACTED] usufruttuario con diritto di accrescimento,

In seguito alla scomparsa del sig. [REDACTED], deceduto il [REDACTED] - denuncia di successione del 25.02.1975 al N. 60 Vol. 377, trascritta alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 27.02.1975 al Reg. Part.n. 1427, il diritto di usufrutto del defunto passava alla moglie [REDACTED]

In seguito alla scomparsa [REDACTED], deceduta il 01.04.2018 - denuncia di successione del 27.03.2019 al N. 76185 Vol. 88888, trascritta alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 05.04.2019 al Reg. Part.n. 4355, avveniva il ricongiungimento di usufrutto (Voltura n. 1319.1/2019) ed il bene passava in piena proprietà a [REDACTED]
La sig.ra [REDACTED] è deceduta [REDACTED].

3 - OCCUPAZIONE

Il bene risulta locato alla [REDACTED], in forza di contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo stipulato in data 23.03.2016 e registrato a Faenza il 04.04.2016 al N. 883 Serie 3T. La durata della locazione è stata fissata in anni 6 + 6 con inizio in data 23.03.2016 e prossima scadenza in data 22.03.2028, con un canone annuo pari ad €. 4.800,00 da corrispondere in rate mensili anticipate (si allega copia del contratto).

Le opere di manutenzione straordinaria finalizzate all'apertura del centro estetico, sono state effettuate dal conduttore (così come previsto dall'art. 7.2 del contratto), e tali migliorie/addizioni resteranno a favore del locatore al termine del rapporto senza che a nessuna delle parti sia dovuto alcun compenso e/o indennizzo e senza che il locatore

possa richiedere il ripristino delle condizioni iniziali (vedi art. 7.5).

Alla luce di ciò procederò a valutare il bene nello stato attuale in cui oggi si trova.

4 - IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

L'area sulla quale sorge lo stabile, viene individuata nella cartografia del RUE (Adottato con delibera n. 30 del 21.07.2014 dal Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina) *nell'Ambito residenziale misto consolidato – tessuti ordinari* disciplinato dall'art. 7 delle rispettive Norme di Attuazione.

5 – ACCERTAMENTI ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985

Dalle ricerche svolte presso l'Archivio del Comune di Faenza non è stato possibile rintracciare le pratiche originarie di costruzione dell'intero stabile in quanto non presenti in deposito (vedi dichiarazione pec del Comune di Faenza del 31.08.2021), presumibilmente realizzato intorno a metà anni '70. Sono stati riscontrati solamente i seguenti atti amministrativi abilitativi:

- 1) Autorizzazione edilizia n. 29 del 02.02.1982 (Prot.n. 22/82) a nome di [REDACTED], per la posa in opera di insegna luminosa monofacciale da ubicarsi nell'apposito vano porta finestra dell'unità posta in Via Dal Pozzo n. 62;
- 2) S.C.I.A. prot.n. 13370 del 21.04.2016 a nome di [REDACTED], per opere interne nell'unità immobiliare posta in Via Dal Pozzo n. 62;
- 3) S.C.I.A in variante prot.n. 20427 del 13.06.2016, a nome di [REDACTED], per cambio d'uso con decremento di carico urbanistico da negozio a centro estetico mediante opere di manutenzione straordinaria;
- 4) Certificato di conformità edilizia ed agibilità del 25.10.2016 Prot.n. 2016/37537;

Ad oggi, relativamente il bene in questione, non sono stati rilasciati ulteriori atti abilitativi.

Dalle verifiche svolte in loco, lo stato attuale dei luoghi appare corrispondente agli ultimi permessi rilasciati sopraelencati, come pure risulta sostanzialmente corretta la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna datata 13.06.2016, pur mancante di un specifico riferimento alla destinazione artigianale dei luoghi.

Si rileva che, con l'aggiornamento della planimetria (a seguito dei lavori eseguiti), si

sarebbe dovuta variare anche la categoria catastale del bene, da C1 (negozio) a C3 – laboratorio artigianale, in quanto l'attività di centro estetico rientra in quest'ultima categoria. Sarà necessario quindi aggiornare la planimetria catastale, modificandone la categoria.

6 – GRAVAMI DA VISURE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI R.R.I.I. DI RAVENNA

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, aggiornate al maggio 2025, risultano presenti:

Trascrizioni pregiudizievoli:

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio** a favore della massa dei creditori della liquidazione del patrimonio di [REDACTED] contro [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna **in data 14.09.2022 al Reg. Part.n. 13849**, gravante il bene censito al C.F. del Comune di Faenza al Foglio 131 Mappale 915 sub. 3 (abitazione Via Mameli) ed il bene censito al C.F. del Comune di Faenza al Foglio 131 Mappale 806 sub. 3 (**negozio Via Dal Pozzo**).

Iscrizioni :

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna **il 12.03.2003 Reg.Part. 1153** per €. 324.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED], a garanzia di apertura di credito della durata di 1 anno e 7 mesi (capitale pari ad €. 180.000,00), concesso con atto Notaio [REDACTED] del 10.03.2003 Rep.n. 18203, contro [REDACTED] con sede in Faenza, [REDACTED] e [REDACTED] gravante il bene censito al C.F. del Comune di Faenza al Foglio 131 Mappale 806 sub. 3 (**negozio Via Dal Pozzo**), nonché i beni censiti al C.F. del Comune di Faenza al Foglio 147 Mappale 18 Sub. 12 e 5; si allega anche l'ANNOTAZIONE PER RESTRIZIONE DI BENI del 02.03.2007 Reg.Part.n. 997 (relativa ad altri beni).
- **Ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna **il 07.10.2014 al Reg.Part.n. 2167** per €. 89.154,42 a favore di "[REDACTED]." con sede in Firenze, a carico di [REDACTED], gravante il bene censito al C.F. al F. 131 M.le 806 sub.

3 (**negozio Via Dal Pozzo**), a garanzia di un debito di €. 44.577,21.

• **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **28.12.2020 Reg.Part.n. 3808** per €. 10.000,00 a favore di [REDACTED], a carico di [REDACTED], gravante il bene censito al C.F. del Comune di Faenza al Foglio 131 Mappale 806 sub. 3 (**negozio Via Dal Pozzo**), nonché il bene censito al C.F. del Comune di Faenza al Foglio 131 Mappale 915 sub. 3 (abitazione Via Mameli), in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Faenza del 21.11.2019 Rep.n. 329/2019, a garanzia dell'originario debito pari ad €. 4.680,00.

• **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **28.12.2020 Reg.Part.n. 3809** per €. 8.000,00 a favore di [REDACTED], a carico di [REDACTED], gravante il bene censito al C.F. del Comune di Faenza al Foglio 131 Mappale 806 sub. 3 (**negozio Via Dal Pozzo**), nonché il bene censito al C.F. del Comune di Faenza al Foglio 131 Mappale 915 sub. 3 (abitazione Via Mameli), in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Faenza del 03.12.2019 Rep.n. 353/2019, a garanzia dell'originario debito pari ad €. 3.454,00.

• **Ipoteca in rinnovazione** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **05.12.2022 Reg.Part. 4981** per €. 324.000,00 a favore di [REDACTED] a garanzia di apertura di credito (capitale pari ad €. 180.000,00), concesso con atto Notaio [REDACTED] del 10.03.2003 Rep.n. 18203, contro [REDACTED] (terzo datore di ipoteca), gravante il bene censito al C.F. al Foglio 131 Mappale 806 sub. 3 (**negozio Via Dal Pozzo**).

7 - SUPERFICI COMMERCIALI

Consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, esterni e metà dei muri in comunione con altre proprietà:

- Laboratorio artigianale p. terra mq. 65,50

8 - VALUTAZIONI

Per individuare i valori commerciali da applicare alla porzione immobiliare in oggetto, ho adottato il metodo di stima di confronto, consultando sia i valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare Ravenna e Provincia – editore Collegio Interprovinciale FIAIP Romagna, sia

quelli contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari 2025 denominata BorsinoImmobiliare.it.

Attualmente per locali artigianali posti nella zona in cui sorge il bene in questione, si riscontrano valori che variano da €. 300,00/mq ad €. 600,00/mq.; tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche precedentemente descritte, della collocazione dell'unità immobiliare all'interno di un edificio condominiale e della sua trasformazione dal precedente locale uso commerciale, attribuirò un valore di stima medio tra laboratorio artigianale e locale commerciale.

Pertanto avremo:

* Laboratorio artig. p. terra	mq. 65,50 x €. 900,00/mq. =	€. 58.950,00
* Parti comuni	a forfait	€. <u>1.500,00</u>
	Sommano	€. 60.450,00

che si arrotonda ad €. 60.000,00 (sessantamilaeuro/00) Valore di stima commerciale dell'immobile di cui al LOTTO 2.

Alla luce di quanto sopra esposto, **tenuto conto che lo scopo della presente stima è quello di determinare un importo da proporre per una base d'asta** e quindi **un valore di pronto realizzo** nell'ambito di procedimento di liquidazione di patrimonio, il sottoscritto ritiene che per l'immobile in oggetto, **soggetto a vincoli locativi**, venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **in assenza di garanzia per vizi del bene**, si possa ridurre il valore testè ricavato di un aliquota pari ad almeno il 10%, portando il valore finale di stima ad **€. 54.000,00 (cinquantaquattromilaeuro/00) Valore di stima della piena proprietà del LOTTO 2**

**** **** ****

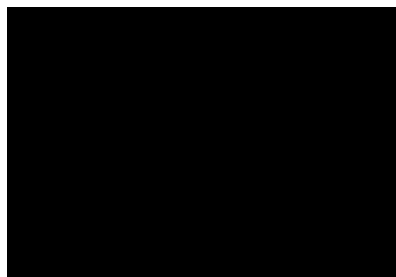
Faenza, lì 30.06.2025

In fede

Allegati:

LOTTO 1

- Documentazione catastale;



- Documentazione fotografica;
- Provenienza;
- Atti amministrativi abilitativi;

LOTTO 2

- Documentazione catastale;
- Documentazione fotografica;
- Provenienza;
- Contratto di locazione;
- Atti amministrativi abilitativi;

Visure Conservatoria