

TRIBUNALE DI FORLÌ
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n.32/2020

Giudice Delegato Dott.ssa BARBARA VACCA

Curatore Giudiziale Dott. BACCARINI NICOLA

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

CTU incaricato
Arch. Andrea Santi

Forlì, 19 Febbraio 2021

Studio: Via Giovita Lazzarini, 19 - 47121 Forlì (FC) ☎ 0543 30103 - Fax 0543 1801840
e-mail santiarch@gmail.com - andrea.santi@archiworldpec.it

SOMMARIO

SOMMARIO	2
FALLIMENTO N. 32/2020 RCM Snc di Utili Giorgio & C. e soci Utili Giorgio, Assirelli Melania.	5
01 IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI, DESCRIZIONE, FOTOGRAFIE	5
01.1) IDENTIFICAZIONE	5
01.2) DATI CATASTALI E CONFINANTI	5
A) Beni Immobili lettera A-LOTTO1:	5
B) Beni Immobili lettera B-LOTTO 2-3:	Errore. Il segnalibro non è definito.
C) Beni Immobili lettera C-LOTTO 4-5:	Errore. Il segnalibro non è definito.
D) Beni Immobili lettera D-LOTTO 6:	Errore. Il segnalibro non è definito.
E) Beni Immobili lettera E-LOTTO 7:	Errore. Il segnalibro non è definito.
F) Beni Immobili lettera F-LOTTO 8:	5
G) Beni Immobili lettera G- LOTTO 9:	Errore. Il segnalibro non è definito.
H) Beni Immobili lettera G- LOTTO 10:	Errore. Il segnalibro non è definito.
01.3) DESCRIZIONE	11
A) LOTTO 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
B) LOTTO 2	Errore. Il segnalibro non è definito.
B) LOTTO 3	Errore. Il segnalibro non è definito.
C) LOTTO 4	Errore. Il segnalibro non è definito.
C) LOTTO 5	Errore. Il segnalibro non è definito.
D) LOTTO 6	Errore. Il segnalibro non è definito.
E) LOTTO 7	Errore. Il segnalibro non è definito.
F) LOTTO 8	11
G) LOTTO 9	Errore. Il segnalibro non è definito.
H) LOTTO 10	Errore. Il segnalibro non è definito.
01.4) RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA	18
A) LOTTO 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
B) LOTTO 2 e LOTTO 3	Errore. Il segnalibro non è definito.
B) LOTTO 2	Errore. Il segnalibro non è definito.
B) LOTTO 3	Errore. Il segnalibro non è definito.
C) LOTTO 4 e LOTTO 5	Errore. Il segnalibro non è definito.
C) LOTTO 4	Errore. Il segnalibro non è definito.
C) LOTTO 5	Errore. Il segnalibro non è definito.
D) LOTTO 6	Errore. Il segnalibro non è definito.
E) LOTTO 7	Errore. Il segnalibro non è definito.
F) LOTTO 8	19
G) LOTTO 9	Errore. Il segnalibro non è definito.
H) LOTTO 10	Errore. Il segnalibro non è definito.
02 PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE E TITOLO PROVENIENZA	21
02.1) PROPRIETÀ	21
02.2) TITOLO PROVENIENZA	21
03 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	21
LOTTO 1_ RELAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE VENTENNALE. Errore. Il segnalibro non è definito.	
LOTTO 2 e 3_ RELAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE VENTENNALE	Errore. Il segnalibro non è definito.
definito.	
LOTTO 4 e 5_ RELAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE VENTENNALE-	Errore. Il segnalibro non è definito.
definito.	
LOTTO 6_ RELAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE VENTENNALE. Errore. Il segnalibro non è definito.	
LOTTO 7_ RELAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE VENTENNALE- Errore. Il segnalibro non è definito.	
LOTTO 8_ RELAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE VENTENNALE	22
LOTTO 9_ RELAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE VENTENNALE. Errore. Il segnalibro non è definito.	
LOTTO 10_ RELAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE VENTENNALE Errore. Il segnalibro non è definito.	
04 PLANIMETRIE CATASTALI	28
05 OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	29
06 STATO DI POSSESSO	29
A) LOTTO 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
B) LOTTO 2	Errore. Il segnalibro non è definito.
B) LOTTO 3	Errore. Il segnalibro non è definito.
C) LOTTO 4	Errore. Il segnalibro non è definito.
C) LOTTO 5	Errore. Il segnalibro non è definito.
D) LOTTO 6	Errore. Il segnalibro non è definito.

E) LOTTO 7	Errore. Il segnalibro non è definito.
F) LOTTO 8	29
G) LOTTO 9	Errore. Il segnalibro non è definito.
H) LOTTO 10	Errore. Il segnalibro non è definito.
07 VINCOLI: ATTO DI PROVENIENZA, PAESISTICI E PRELAZIONI E SIMILI, DI P.R.G.	29
07.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	29
07.2) VINCOLI PAESISTICI E PRELAZIONI E SIMILI	30
07.3) VINCOLI DI P.R.G.	31
08-09 VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE	32
A) LOTTO 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
G) LOTTO 9	Errore. Il segnalibro non è definito.
10 DESTINAZIONE IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	32
11 PRECEDENTI EDILIZI E ABITABILITÀ, REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	32
11.1) PRECEDENTI EDILIZI E ABITABILITÀ	32
A) LOTTO 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
B) LOTTO 2-3	Errore. Il segnalibro non è definito.
C) LOTTO 4-5	Errore. Il segnalibro non è definito.
D) LOTTO 6	Errore. Il segnalibro non è definito.
E) LOTTO 7	Errore. Il segnalibro non è definito.
F) LOTTO 8	33
G) LOTTO 9	33
H) LOTTO 10	Errore. Il segnalibro non è definito.
11.2) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	33
A) LOTTO 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
B) LOTTO 2	Errore. Il segnalibro non è definito.
B) LOTTO 3	Errore. Il segnalibro non è definito.
C) LOTTO 4	Errore. Il segnalibro non è definito.
C) LOTTO 5	Errore. Il segnalibro non è definito.
F) LOTTO 8	34
G) LOTTO 9	35
12 REGOLARITÀ EDILIZIA E SANATORIA	35
13 VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	35
14 VERIFICA ATTESTAZIONE ENERGETICA	35
A) LOTTO 1	36
B) LOTTO 2	Errore. Il segnalibro non è definito.
B) LOTTO 3	Errore. Il segnalibro non è definito.
C) LOTTO 4	Errore. Il segnalibro non è definito.
C) LOTTO 5	Errore. Il segnalibro non è definito.
D) LOTTO 6	Errore. Il segnalibro non è definito.
E) LOTTO 7	Errore. Il segnalibro non è definito.
F) LOTTO 8	36
G) LOTTO 9	Errore. Il segnalibro non è definito.
H) LOTTO 10	Errore. Il segnalibro non è definito.
15-16-17 CONFORMITÀ CATASTALE, NCEU-NCT AGGIORNAMENTO	36
A) LOTTO 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
B) LOTTO 2 e LOTTO 3	Errore. Il segnalibro non è definito.
C) LOTTO 4 e LOTTO 5	Errore. Il segnalibro non è definito.
D) LOTTO 6	Errore. Il segnalibro non è definito.
E) LOTTO 7	Errore. Il segnalibro non è definito.
F) LOTTO 8	36
G) LOTTO 9	Errore. Il segnalibro non è definito.
H) LOTTO 10	Errore. Il segnalibro non è definito.
18 STIMA: CRITERI, FONTI INFORMAZIONI	37
18.1) CRITERI DI STIMA	37
18.2) FONTI INFORMAZIONI	38
18.3) SUPERFICI COMMERCIALI	39
19 DESCRIZIONE COMMERCIALE, SUPERFICI COMMERCIALI, E VALORE DI STIMA	39
A) LOTTO 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
B) LOTTO 2	Errore. Il segnalibro non è definito.
B) LOTTO 3	Errore. Il segnalibro non è definito.
C) LOTTO 4	Errore. Il segnalibro non è definito.
C) LOTTO 5	Errore. Il segnalibro non è definito.

D) LOTTO 6	Errore. Il segnalibro non è definito.	
E) LOTTO 7	Errore. Il segnalibro non è definito.	
F) LOTTO 8		39
G) LOTTO 9	Errore. Il segnalibro non è definito.	
H) LOTTO 10 NON INSERITO nella Procedura Fallimentare.....	Errore. Il segnalibro non è definito.	
20 VALORE LOCATIVO		41
A) LOTTO 1	Errore. Il segnalibro non è definito.	
B) LOTTO 2	Errore. Il segnalibro non è definito.	
B) LOTTO 3	Errore. Il segnalibro non è definito.	
C) LOTTO 4	Errore. Il segnalibro non è definito.	
C) LOTTO 5	Errore. Il segnalibro non è definito.	
D) LOTTO 6 e E) LOTTO 7	Errore. Il segnalibro non è definito.	
F) LOTTO 8		42
G) LOTTO 9		42
H) LOTTO 10 NON INSERITO nella Procedura Fallimentare.....	Errore. Il segnalibro non è definito.	
21 DIVISIBILITÀ: PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER INTERO		42
A) LOTTO 1		42
B) LOTTO 2 e LOTTO 3	Errore. Il segnalibro non è definito.	
C) LOTTO 4 e LOTTO 5	Errore. Il segnalibro non è definito.	
D) LOTTO 6	Errore. Il segnalibro non è definito.	
E) LOTTO 7	Errore. Il segnalibro non è definito.	
F) LOTTO 8		42
G) LOTTO 9		42
H) LOTTO 10	Errore. Il segnalibro non è definito.	
22 DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA		42
23 NOTE FINALI DELL'ESPERTO		42
24 ALLEGATI		42

FALLIMENTO N. 32/2020.

Con nomina da parte del Giudice Delegato Dott.ssa BARBARA VACCA il sottoscritto Architetto Andrea Santi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì - Cesena al n. 362 con studio professionale in Forlì Via Giovita Lazzarini n. 19, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio è stato incaricato, dopo il giuramento di rito prestato in data 24 Settembre 2020, per la valutazione dei beni immobili della "OMISSIS"

01 IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI, DESCRIZIONE, FOTOGRAFIE

01.1) IDENTIFICAZIONE

Per meglio descrivere i beni immobili oggetto della perizia si fa presente che verranno indicati di seguito "OMISSIS" complessi immobiliari distinti:

"OMISSIS"

F) Beni Immobili in Comune di Faenza, quota PIENA PROPRIETÀ 1/1, di complesso immobiliare civile abitazione e servizi sito in Faenza, via Antonio Archi n.11; la porzione in oggetto è costituita da 2 (due) unità immobiliari e più accessori. Inoltre **quota PROPRIETÀ 1/1**, di terreni_urbanizzabili residenziali, siti in Faenza, in prossimità di via A. Archi; gli appezzamenti di terreno in oggetto sono costituiti da 2 (due) particelle di 19 mq. e 2 mq., per una superficie catastale complessiva di mq.21.

"OMISSIS"

01.2) DATI CATASTALI E CONFINANTI

"OMISSIS"

F) Beni Immobili lettera F-LOTTO 8

Nel presente Lotto 8 sono comprese n. 2 Unità Immobiliari e n.2 Terreni che verranno descritti di seguito con i punti 1 e 2.

1) Il complesso abitativo e servizi in oggetto, è distinto presso l'Agenzia del Territorio Sezione Fabbricati del Comune di Faenza al **Foglio 175, Particella n. 971**; per maggior chiarezza si indicano le unità immobiliari con il Lotto di vendita:

Lotto 8_ Sub 3, P.S1.T.1, Cat. A/7, Cl. 2, Cons. 12,5 Vani, Sup. cat. 282 mq, R.C. Euro 1872,16; Villa

Lotto 8_ Sub 2, P.T, Cat. C/6, Cl. 32, Cons. 256 Mq., Sup. cat. 26 mq, R.C. Euro 118,798; Garage

Compresa la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato, in particolare l'area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva su cui insistono le unità in oggetto è distinta all'Agenzia del Territorio Sezione Terreni di Faenza al **Foglio 175 con la Particella n. 971 di m² 1829 - ente urbano.**

Si specifica che non è disponibile presso l'Agenzia del Territorio Sezione Fabbricati del Comune di Faenza Elenco Subalterni e quadro dimostrativo, ma nell'elaborato planimetria catastale Sub 3 sono graficamente evidenziate:

Sviluppo "A" _ la villa rappresentata nei vari piani;

Sviluppo "B" _ la piscina e ripostigli a suo servizio;

Sviluppo "C" _ ripostigli in aderenza all'Unità Sub2.

Tutte le unità immobiliari descritte risultano intestate a:

"OMISSIS"

Confini: l'intero complesso confina rispettivamente con via Archi, e le particelle n. 1276, n.1277, n.948, n. 968, e n.962, salvo altri.

Inoltre non è possibile reperire le quote millesimali corrispondenti alle unità sopra descritte

2) Il terreni urbanizzabili in oggetto, costituiti da due particelle, sono distinti presso l'Agenzia del Territorio Sezione Terreni del Comune di Faenza al **Foglio 175**; per maggior chiarezza si indicano le unità immobiliari con il Lotto di vendita:

Lotto 8 - Particella n. 1276, Qualità Sem., Classe 1, Sup. 19 mq, R.D. € 0,23 R.A. € 0,17;

Lotto 8 - Particella n. 1277, Qualità Sem., Classe 1, Sup. 2 mq, R.D. € 0,02 R.A. € 0,02;

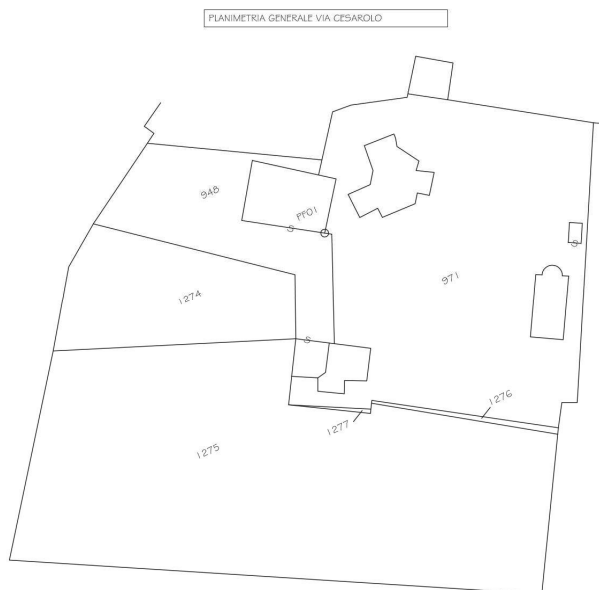
Le particelle per complessivi 21 mq di terreno descritte risulta intestata a:

"OMISSIS"

Confini: i terreni in oggetto confinano con strada Via Archi e con le particelle n. 1275 e n. 971, salvo altri.

Relazione tecnica catastale dello stato dei luoghi_

Per avere un quadro esauriente verranno menzionati anche i confinanti Lotto 4, Lotto 5 e Lotto 10. In quanto le particelle in questione part 948 (lotto 4-5), part 971 (lotto 8), part 1276 (lotto 8), part 1277 (lotto 8), part1274 (lotto 10), part 1275 (lotto 10), sono confinanti fra loro e sono state insieme spesso oggetto di variazioni catastali con gli stessi procedimenti.



Con strumento topografico elettronico ho rilevato i vertici del fabbricato, dell'area e i punti salienti per una restituzione grafica precisando però che la presenza di folte siepi lungo le recinzioni esistenti e non potere accedere entro proprietà confinanti lasciano alcune perplessità sulla loro perfetta ricostruzione.

L'area è interamente recintata, i confini reali rilevati corrispondono :

a ovest sulla Via Cesarolo con la linea esterna del muretto di recinzione stradale;

a nord con le recinzioni esistenti ma non essendo perfettamente coincidenti coi confini catastali originati da un tipo mappale approvato in Catasto di Ravenna con n. 71203 del 2003 che ho posizionato nella tavola grafica allegata si consigliano ulteriori accertamenti accedendo nella proprietà in confine, in quanto lungo le recinzioni è coltivata una folta siepe che ha creato non poche difficoltà in fase di rilievo; nella tavola grafica le linee dei confini catastali dal tipo mappale sono evidenziate con riga rossa continua, il tratto da verificare è la linea verde continua corrispondente alla parete del fabbricato in confine e il tratto sinistro della recinzione;

a est con la linea esterna del muretto di recinzione stradale posto su Via Antonio Archi il cui tratto a fianco della piscina deriva dallo stesso tipo mappale di cui sopra; il posizionamento del confine catastale dal tipo mappale ha una leggera imperfezione rispetto alla recinzione esistente, entra nella proprietà in oggetto di cm. 12 nel vertice a nord e fuoriesce nella sede stradale di circa cm. 28 nel vertice del muro posto sull'accesso carraio;

a sud con la mezzeria dell'esistente muretto di recinzione.

Nella restituzione grafica allegata si evincono posizione dei punti battuti, rappresentazione dei fabbricati, linee di muretti e recinzioni, ricostruzione di linee con l'ausilio di ulteriori misure metriche, descrizione di punti e di quanto utile alla osservazione.

All'interno dell'area rilevata sono stati inseriti non solo i confini catastali originati dal tipo mappale n. 71203 del 2003 di cui sopra evidenziati con "Linea colore Rossa continua" ma anche i confini originati da altro tipo mappale approvato in Catasto di Ravenna con n. 66493 del 2006 ed evidenziate nella tavola grafica con "Linea colore Magenta continua".

L'inserimento dei confini catastali del tipo mappale del 2006 è stato eseguito in maniera leggermente forzata in quanto alcuni punti di detto tipo non coincidono coi punti in comune al mio rilievo, ho verificato non coincidere anche con altri tipi di frazionamento che hanno interessato l'area in oggetto compreso il tipo mappale citato del 2003.

Calcolo superfici delle p.lle :

La superficie (lotto8) in visura catastale della **p.lla 971** è mq. 1829.

La superficie catastale è invece misurata graficamente sulla mappa catastale rilasciata dal Catasto in scala 1/2000 e risulta pari a mq. 1901 circa.

La superficie reale, misurata sulla recinzione stradale e sulle linee di frazionamento riconfinite nel rilievo ma non tutte materializzate sul posto, è pari a mq. 1865 circa.

La superficie (lotto8) in visura catastale della **p.lla 1276** è mq. 19.

La superficie catastale è invece misurata graficamente sulla mappa catastale rilasciata dal Catasto in scala 1/2000 e risulta pari a mq. 21 circa.

La superficie reale, misurata sulla recinzione stradale e sulle linee di frazionamento riconfinite nel rilievo ma non tutte materializzate sul posto, è pari a mq. 23 circa.

La superficie (lotto8) in visura catastale della **p.lla 1277** è mq. 2.

La superficie catastale è invece misurata graficamente sulla mappa catastale rilasciata dal Catasto in scala 1/2000 e risulta pari a mq. 4 circa.

La superficie reale, misurata sulla recinzione stradale e sulle linee di frazionamento riconfinite nel rilievo ma non tutte materializzate sul posto, è pari a mq. 3 circa.

La superficie complessiva delle p.lle di tutti ilotti indicati, data dalla somma delle superfici in visura catastale è pari a mq. 5365.

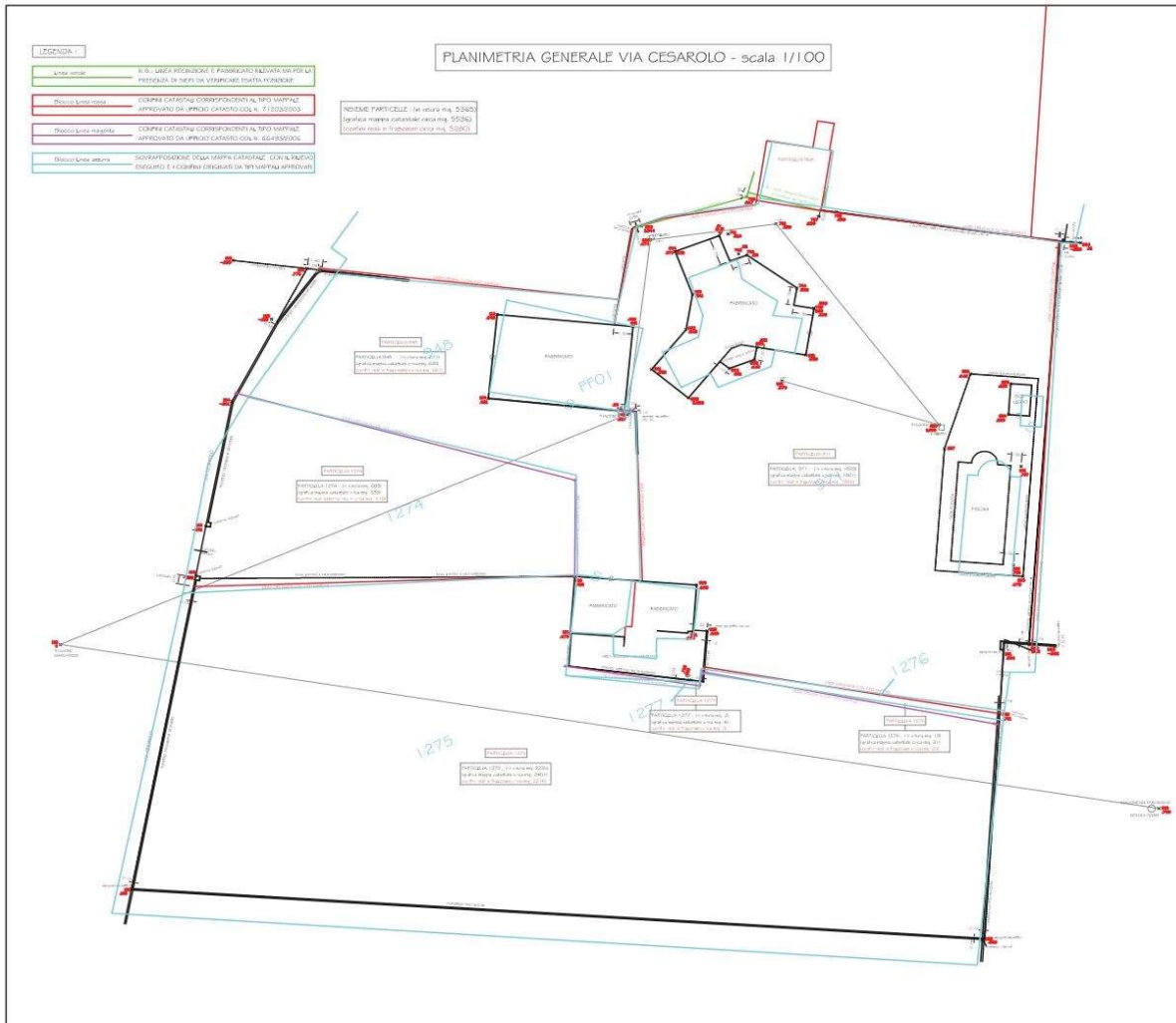
La somma delle superfici catastali misurata graficamente sulla mappa catastale rilasciata dal Catasto in scala 1/2000 risulta pari a mq. 5536 circa.

La superficie reale complessiva, misurata sulla recinzione stradale e sulle linee di frazionamento riconfinate nel rilievo, ma non tutte materializzate sul posto, è pari a mq. 5280 circa.

Vista le superficie nel complesso quella in visura è mq. 85 superiore a quella reale, la tolleranza catastale è di mq. 73 circa in più o in meno quindi nell'insieme il dato è accettabile; le eventuali differenze dovute al riconfinamento dei confini catastali derivanti dai tipi mappali sopra citati soggette a migliore verifica non vanno comunque ad influire in maniera significativa tale dato.

Discorso diverso invece riguarda la differenza con la superficie grafica catastale che risulta maggiore di mq. 171 rispetto a quella in visura. Se i confini catastali derivanti dai tipi mappali coincidono approssimativamente bene con le recinzioni esterne dell'area, salvo ulteriori verifiche per migliorarne la precisione, al contrario il confronto con la rappresentazione grafica della mappa catastale è enigmatica sovrapponendola al rilievo eseguito, appare infatti deformata, soprattutto facendo perno sul fabbricato esistente di vecchia costruzione, quindi con importanza prioritaria rispetto ad altro, si evidenziano differenze fra la Via Cesarolo e la mappa oltre mt. 1 nel tratto a sud e oltre mt. 2 nel tratto a nord, fra la recinzione posta a sud e la mappa oltre mt. 2, nel tratto a ovest a fianco della piscina in confine con la Via Antonio Archi oltre mt. 0,50.

Preciso che la mappa catastale, vista la ridotta scala grafica, può contenere errori dovuti all'imperfetta digitalizzazione manuale dei fogli di mappa cartacei originari, magari usurati e deformati, inoltre l'inserimento delle nuove linee derivate da tipi di frazionamento o tipi mappali da parte del Tecnico Catastale può essere stata imprecisa, le stesse sedi stradali nel corso degli anni potrebbero essere state allargate senza provvedere all'aggiornamento della mappa, nonostante la posizione dei muri di recinzione sia consolidata presumibilmente da decenni; al momento non sono a conoscenza di eventuali contenziosi o rivendicazioni fra confinanti per cui semmai va colpevolizzata l'evoluzione negli anni della mappa catastale. Voglio precisare ad ogni modo che difficilmente possono sorgere eventuali contenziosi fra privati visto che la posizione delle recinzioni stradali sono oramai consolidate da tempo così pure è consolidata la posizione della recinzione posta a sud dell'area, mentre il confine a nord deriva dal tipo mappale del 2003 e coincide con le recinzioni, salvo il tratto soggetto a ulteriore verifica, le difformità di pochi cm. sono trascurabili.



Si indica la planimetria del rilievo eseguito

In merito alla p.lla 1276 (lotto 8) la superficie reale è circa mq. 4 maggiore di quella in visura ed è pari alla tolleranza di mq. 4 circa; la differenza grafica risultante dalla mappa è di mq. 2 circa maggiore rispetto a quella in visura e rientra in tolleranza.

In merito alla p.lla 1277 (lotto 8) la superficie reale è circa mq. 1 maggiore di quella in visura e rientra nella tolleranza di mq. 2 circa; la differenza grafica risultante dalla mappa è di mq. 2 circa maggiore rispetto a quella in visura e rientra in tolleranza.

Per ultimo si rammenta nuovamente la difficoltà nel posizionare il confine catastale derivante dal tipo mappale del 2006 delle p.lle 1276 (lotto 8) e 1277 (lotto 8), è stato eseguito in maniera leggermente forzata in quanto alcuni punti di detto tipo non coincidono coi punti in comune al mio rilievo, ho verificato fra l'altro non coincidere anche con altri tipi di frazionamento che hanno interessato l'area in oggetto compreso il tipo mappale citato del 2003.

Le operazioni eseguite hanno lo scopo principale di rilevare e descrivere lo stato dei luoghi e accertare eventuali incongruenze nel conto delle superfici.

Preciso inoltre che ho riscontrato nella mappa catastale che la sagoma del fabbricato corrispondente alla villa posta entro la p.lla 971 (lotto 8) non sembra inserito correttamente, allo stesso tempo pare manchi la graffatura di appartenenza alla p.lla sia nello stesso che anche nel corpo di fabbrica destinato a servizio o garage.

Solo ricercando il vecchio tipo mappale di aggiornamento presso l'Archivio del Catasto è possibile stabilire se dipeso da errore del Tecnico Catastale, in questo caso si può chiederne con Istanza di segnalazione d'errore la correzione. Diversamente se dipeso da errore del Tecnico di parte probabilmente è necessaria la rettifica presentando un nuovo tipo mappale di variazione.

Osservazione in merito: *il calcolo della superficie grafica catastale è stato desunto sullo stralcio di mappa previa scansione dell'immagine rilasciata dall'Ufficio Catastale nel programma di disegno tecnico di Autocad e una accurata messa in scala dei parametri della mappa. Il risultato ottenuto può differenziarsi da quello calcolato direttamente dall'Ufficio Catastale su un file vettoriale, ma l'eventuale differenza massima di poche unità è irrisoria per la rilevanza del dato, di accertamento di possibili errori in mappa, e il costo economico del file vettoriale pari ad €. 44 (ogni n. 4 p.lle per foglio di mappa).*

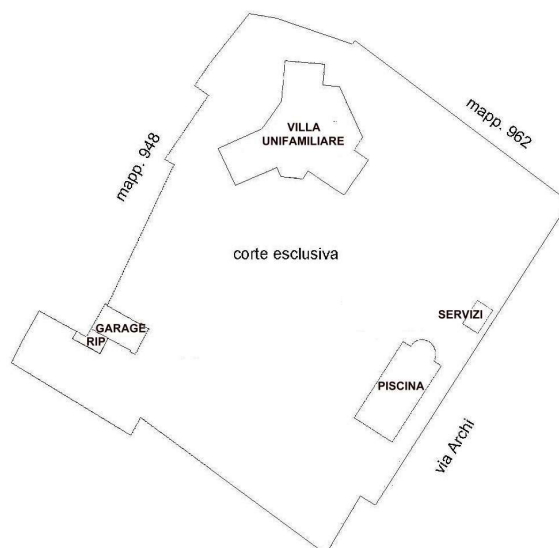
“OMISSIS”

01.3) DESCRIZIONE

“OMISSIS”

F) LOTTO 8

Le unità immobiliari abitazione, garage e servizi, site in via Antonio Archi n.11, creano un complesso ad uso abitativo, di pregio definito “villa con parco”. Il fabbricato principale villa è sviluppato in due livelli fuori terra, ed una porzione interrata. Questo complesso unifamiliare è inserito nel contesto cittadino in zona periferica della città di Faenza ed ha una ampia corte esclusiva adibita a verde, in cui sono inseriti spazi pavimentati come percorsi pedonali, zone carrabili e di manovra; oltre all'unità garage è presente una piscina, completamente interrata, corredata da servizi.



Per raggiungere le unità in oggetto si deve percorrere la Via Cesarolo; superata la rotonda con la Via Testi e Via Fornarina, arrivati alla rotonda successiva con la Via P. Zama e Via Ballanti Graziani, si deve svoltare a destra su quest'ultima. Proseguendo dopo poche decine di metri si raggiunge e si deve svoltare sulla sinistra nella Via A. Archi. Il complesso immobiliare in oggetto rimane sempre sulla sinistra al civico n. 11 con accesso pedonale e carrabile su detta via.

Il complesso immobiliare nella sua consistenza attuale, villa con parco, risulta costruito in epoca remote definibile ante 1967, ristrutturata e modificata in maniera sostanziale con lavori terminati nel 1982 circa.

La struttura portante degli edifici presenti è in muratura in laterizio a più teste a funzione portante, mentre i servizi per la piscina sono costruiti in legno.

Il lotto di m² catastali 1.829 circa, su cui sorge l'intero complesso, costituito dalla Particella n.971, risulta completamente confinato su tutti i lati.

Osservazioni in merito: *si tenga conto per avere un quadro esauriente, di quanto descritto nella relazione tecnica catastale dello stato dei luoghi indicato al precedente punto 01.1.*

LOTTO 8_Sub 3, Abitazione - Entrando al civico n.11 dalla via A.Archi, percorrendo la corte comune si arriva alla loggia vetrata posta davanti alla porta di ingresso della villa unifamiliare.

Entrando si accede a vano atrio/loggia, esterno dal corpo principale, tutto vetrato che conduce ad ampio locale soggiorno, di forma esagonale.

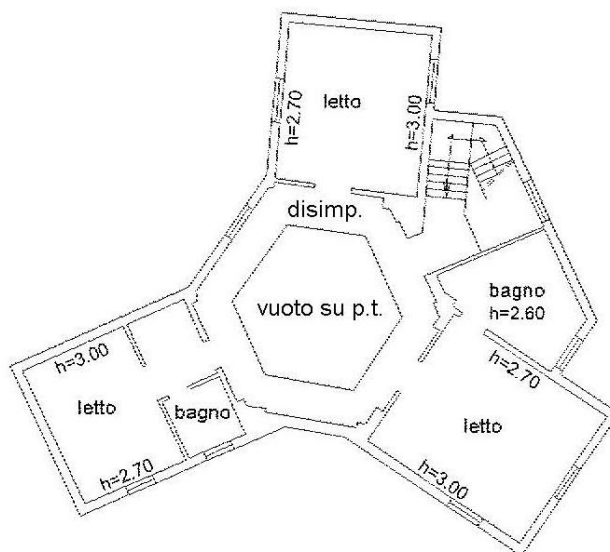
Questo locale, in senso orario distribuisce direttamente: al vano pranzo; il vano scala che distribuisce e collega i vari piani; al vano tinello a sua volta collegato al vano cucina; infine proseguendo si raggiunge il locale

disimpegno/anti bagno. Da questo , si può accedere al bagno di piano e alla camera studio.



PIANO TERRA

Complessivamente al piano terra, si possono utilizzare 5 vani principali e 4 servizi per una superficie commerciale complessiva di 127 mq circa. Tutti i locali indicati, escluso il vano soggiorno, misurano un'altezza utile interna di 2.90 m circa. Proseguendo e salendo sul vano scala fino al piano primo si entra su disimpegno/ballatoio esagonale che si affaccia sul soggiorno sottostante



PIANO PRIMO

Da questo locale, con soffitto a cupola, in senso orario si può raggiungere direttamente: la prima camera da letto matrimoniale con annesso locale bagno; la seconda camera da letto con annesso anti e locale bagno; infine la terza camera da letto.

Complessivamente si possono utilizzare 3 vani principali e 4 servizi per una superficie commerciale complessiva di 101 mq circa. Tutti i locali indicati misurano un'altezza utile interna di 2.90 m circa, escluso l'altezza sul doppio volume che da terra misura ml 6.60 circa.

L'unità Abitativa, nel suo complesso si presenta in ottimo stato sia di manutenzione che a livello igienico, con ottime finiture che rendono sia architettonicamente che esteticamente questo fabbricato un vero pezzo di pregio. Si rimanda alla documentazione fotografica per le finiture in quanto ritengo molto più esaustive di quanto sommariamente indicato di seguito. Le pareti divisorie interne dei locali, con cornici in rilievo, sono in laterizio con intonato e tinteggiatura; gli infissi sono in legno laccato di color bianco con vetri camera standard protetti esternamente da ante a persiana in legno verniciato; le porte interne sono di ottima fattura, con riquadri a bugne e rilievi, laccate color bianco; la porta d'ingresso in massello laccato come le altre porte presenti, non è del tipo blindato. Nei locali bagno piano terra e piano primo sono presenti complessivamente sanitari in ceramica bianca quali lavabo, bidè, water, doccia e vasca, di ottima fattura corredati da accessori di pregio. La pavimentazione interna, prevalentemente in cotto levigato e trattato superficialmente, crea un'immagine molto accogliente ed elegante; infine le pareti di cucina e bagni presentano zone rivestite in ceramica di diverso formato ed altezza.

L'impianto elettrico, è del tipo sottotraccia; è funzionante, ma in tutti i casi si deve verificare la conformità alle normative vigenti in materia, per garantirne la sicurezza. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento con generatore costituito da caldaia a terra, utilizzata anche per la produzione dell'acqua calda sanitaria, che è collegata a riscaldamento radiante al piano terra ed al piano primo a corpi scaldanti costituita da radiatori in metallo dotati di termo valvole. La caldaia a gas metano è posizionata all'interno del locale centrale termica al piano interrato; non è stato possibile verificare se l'impianto è funzionante, ma in tutti i casi si deve verificare la conformità alle normative vigenti in materia, per garantirne la sicurezza.

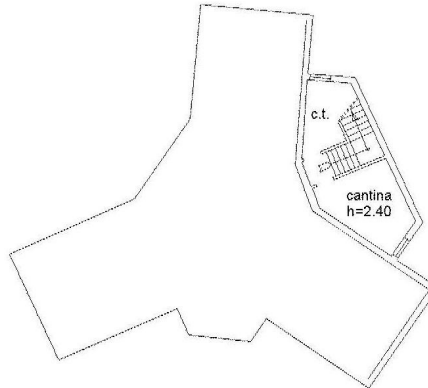
Osservazioni in merito: *è stato riferito, nei sopralluoghi effettuati, che l'utenza acqua è in comune con il fabbricato confinante Particella n.948 (Lotto 4 e Lotto 5) ed i relativi consumi sono da dividere in base al consumo risultante al contatore unico posto al p.terra. Si ritiene necessario dividere con appositi contatori di consumo, che permettano, di stabilire ad ogni unità il relativo addebito, pur avendo un unico contatore o in*

alternativa chiedere nuovo allaccio contatore acqua.

L'unità non presenta vizi o difetti, emersi durante il sopralluoghi effettuati.

Osservazioni in merito: *nei sopralluoghi effettuati è stato verificato che sono presenti differenze/diformità a quanto risulta dai documenti tecnici depositati presso l'Archivio del Comune di Faenza.*

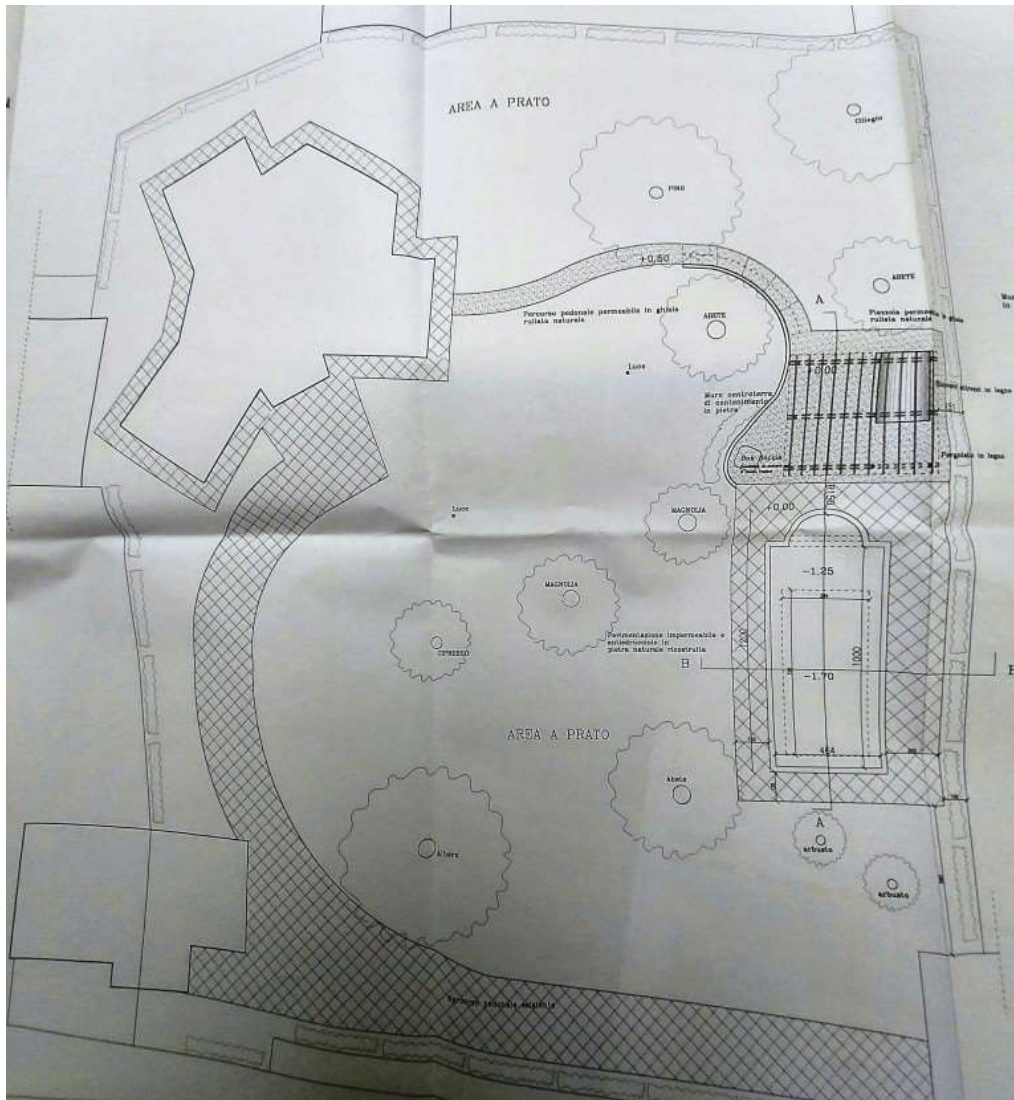
Ritornando al piano terra e proseguendo le scale verso il piano interrato si raggiungono due locali servizio: a sinistra il locale centrale termica ed a destra il locale cantina.



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Entrando nel locale cantina e nel locale centrale termica, sono entrambi costituiti da un unico locale, di altezza interna ml.2.40 circa, e misurano una superficie complessiva di mq. 21 circa. Le finiture sono decorose, pavimentazione in ceramica bianca a fuga larga, finestra in metallo posta in fronte e tinteggiatura interna a pareti e soffitti.

Infine merita un appunto ed una breve descrizione anche la spaziosa corte esclusiva. In quest'ultima sono presenti ampie zone a verde trattate a prato, percorso carraio fino all' unità garage Sub2, camminamenti pedonali, di forma circolare, che si integrano ottimamente con tutto il verde ed infine ampia piscina e servizi annessi. La piscina, autorizzata regolarmente dal Comune di Faenza, è di forma prevalentemente rettangolare di oltre 40 mq circa è stata realizzata con strutture in cemento armato ed ha un fondale a più livelli di profondità e come necessario è stato realizzato un piccolo manufatto in legno di servizio con zona pergolato adiacente. A maggior chiarimento si inserisce documento tecnico che illustra quanto iindicato.



LOTTO8_Sub 2, Garage e servizi – per raggiungere questa unità, compresa nel lotto in oggetto si deve percorrere la zona pavimentata che è stata costruita in prossimità del passo carraio su Via Archi.



Entrati nella corte e percorrendo in modo lineare il percorso carraio l'unità garage si trova in fronte ad una ventina di metri. Il fabbricato in questione si presente in ottimo stato ed posto in confine con la particella 948; è

stato realizzato con struttura in muratura e copertura a due falde in legno e manto di copertura in coppi di laterizio. Entrando il locale garage è costituito da un unico locale, di altezza interna variabile, in colmo ml 3.90 circa e laterale ml. 3.10 circa, e misura una superficie complessiva di mq.24,03 circa. Le finiture sono minimali per il tipo di unità, ma sono stati impiegati materiali di buona qualità come ad es. pavimentazione in monocottura, e porta scorrevole esterna non coibentata, in lamiera zincata, posta in fronte; la tinteggiatura interna è di colore bianco a pareti e soffitti. Si specifica che, anche in questo caso non è stato possibile verificare la presenza di vizi o difetti alle pareti in quanto, i beni accatastati all'interno dello stesso locale coprivano ogni visuale.

Si specifica che in aderenza al Sub2, sono presenti due piccoli ripostigli, con copertura ad una falda, di altezza massima, in colmo ml 2.10 circa e frontale di ml. 1.60 circa, e misurano una superficie complessiva di mq.6,00 circa. Questi manufatti risultano non regolarmente autorizzati e non verranno conteggiati nella superficie commerciale finale.

Osservazioni in merito: *nei sopralluoghi effettuati è stato verificato che sono presenti differenze/diformità a quanto risulta dai documenti tecnici depositati presso l'Archivio del Comune di Faenza.*

LOTTO8_Terreni Urbanizzabili, Particelle 1276 e 1277_

I terreni in oggetto sono collocati in confine con la particella 971 (corte esclusiva) ed hanno una superficie catastale complessiva di mq. 21. Sono piccole aree difficili da individuare ad occhio nudo, rimaste da precedenti frazionamenti catastali.

Osservazioni in merito: *si tenga conto per avere un quadro esauriente, di quanto descritto nella relazione tecnica catastale dello stato dei luoghi indicato al precedente punto 01.1.*



Il terreno in oggetto è inserito nel R.U.E. approvato dal Comune di Faenza, situato in territorio urbanizzabile negli ambiti “perimetro del centro urbano” ed “aree urbane di conservazione del verde privato”, come indicato nelle tavole di R.U.E. .



A tal proposito si allega il Certificati di Destinazione Urbanistica redatto dal Comune di Faenza in data 207/11/2020 attestante l'Elenco delle Destinazioni Urbanistiche, in cui sono elencati tutti i vincoli dello strumento urbanistico comunale da rispettare per futuri interventi edilizi.

I terreni hanno un piano di campagna del tipo pianeggiante.

“OMISSIS”

01.4) RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA

Per avere una completa rappresentazione dei beni immobili oggetto di stima è stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni dei vari complessi immobiliari, le foto più significative che caratterizzano ogni

Lotto di vendita verranno di seguito inserite nei paragrafi successivi.

“OMISSIS”

F) LOTTO 8



Vista aerea complesso immobiliare e Villa Unifamiliare sito in via Archi



Vista esterna Unità Garage Sub 2 e Piscina con servizi



Vista interna Villa Sub 3 atrio e soggiorno



Vista interna Villa Sub 3 bagno P.T. e cucina



Vista interna Villa Sub 3 disimpegno P.1 e particolare zona letto

“OMISSIS”

02 PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE E TITOLO PROVENIENZA

02.1) PROPRIETÀ

“OMISSIS”

Si precisa che il LOTTO n 8 - Beni Immobili in Comune di Faenza, per la quota di 1/1 risultano di proprietà

“OMISSIS”

02.2) TITOLO PROVENIENZA

“OMISSIS”

LOTTO 8_ I beni immobili per la quota di piena proprietà 1/1 ciascuno risultano di proprietà “OMISSIS”, beni immobili soggetti a sentenza dichiarativa di fallimento e sono derivanti dal seguente titolo di provenienza:

Unità Villa unifamiliare_ Atto a rogito “OMISSIS”, Notaio in Ravenna in data 05/12/1990 rep.99346/10407.

Si allega l'atto notarile

Terreni Part. 1276 e Part. 1277_ Atto notarile pubblico in data 15/06/2006 rep.19763/6004 “OMISSIS” Notaio in Faenza -DONAZIONE ACCETTATA. Si allega l'atto notarile.

“OMISSIS”

03 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

É stata redatta la relazione ventennale, che si descrive con elencate le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravami, formalità, vincoli e oneri controllando i registri immobiliari,

“OMISSIS”

LOTTO 8_ RELAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE VENTENNALE

1) Aggiornamento al 28/12/2020 della Quota di Piena Proprietà su porzioni di fabbricato in Comune di Faenza, Via Archi, sui seguenti beni di Utili Giorgio distinti come segue:

al Catasto Fabbricati: Foglio 175 particella 971:

-**sub.2** Via Ballanti Graziani, Piano T, Categoria C/6, Classe 3, Cons. mq.25, R.C. Euro 118,79

-**sub.3** Via Antonio Archi n.11, Piano S1-T-1, Categoria A/7, Classe 2, Cons. 12,5 vani, R.C. Euro 1872,16

al Catasto Terreni: Foglio 175 particella: 971 mq.1829 Ente Urbano mq.1829

STORIA CATASTALE ED IPOTECARIA VENTENNALE

-Trascrizione in data 11 dicembre 1990 art.10116-

Atto a rogito “OMISSIS” in data 05/12/1990 rep.99346/10407, con il quale i signori “OMISSIS” hanno venduto a “OMISSIS” che acquista in regime di separazione dei beni, casa con area su cui sorge e corte annessa in Faenza, Via Ballanti Graziani 5/A composta di piani due per complessivi vani utili sette servizi ed accessori, facente parte di un complesso immobiliare che aveva ingresso dalla Via Cesarolo n.24 e 24/a oltre ad autorimessa ed altri proservizi nella corte; l'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati come segue: Foglio 175 particella 643 graffata con la particella 644 sub.1 (Cat. A/7, vani 11,5) in forza di variazione presentata in data 26/11/1990 prot.7635 viene censito al Foglio 175 particella 643 graffata con la particella 644 sub.1 con consistenza da stabilire, mentre l'autorimessa è censita al Foglio 175 particella 644 sub.2 (Cat. C/6 mq.25) mentre l'area del fabbricato e l'annessa corte sono censite al Catasto Terreni al Foglio 175 particella 643 di mq.1839.

Patti Speciali:

Il fabbricato di che trattasi è vincolato dalle sottoscritte servitù di passaggio: acqua, luce, gas, telefono e smaltimento di acque di scarico.

-Il contatore per la misurazione del consumo di acqua potabile è situato nel giardino del fabbricato di che trattasi e da qui l'acqua viene erogata oltre che allo stesso fabbricato, anche ai fabbricati attigui contraddistinti con le particelle 4/a sito in Via Cesarolo n.26 e con la particella 33/a e sito in Via Cesarolo n.24 e n.24/a tutti di proprietà della ditta Ballardini-Utili.

-Luce, gas e telefono vengono serviti ai due soprascritti immobili sempre attraverso la stessa particella 644 e così pure per le fognature per lo smaltimento delle acque di scarico che, convogliate in una tubazione unica, vanno ad innestarsi nella fognatura comunale.

-Le spese di manutenzione ed eventuali straordinarie verranno sostenute dai proprietari in parti proporzionali ai fabbricati sempreché dette spese non siano state determinate dal ripristino, ricostruzione o riparazione di qualcosa da attribuirsi a negligenza, volontà o colpa di uno o più proprietari che, nel qual caso dovrà o dovranno assumersi per intero la spesa stessa.

-Nel caso poi che il proprietario di uno degli immobili desideri eliminare tutte od in parte le servitù di cui sopra potrà essere autorizzato all'esecuzione dei lavori necessari cercando di limitare al minimo il disturbo, assumendosi tutte le spese relative e riparando i danni eventualmente procurati.

N.B. si precisa che:

-la particella 643 del foglio 175 di mq.1839, indicata nella sopra descritta nota come area su cui insiste il fabbricato, non risulta al catasto terreni;

-la particella 971 di mq.1829 (area su cui insiste il fabbricato), viene creata al catasto terreni solamente in data 11/04/2003 con tipo mappale n.1242.1/2003 (derivata da particelle di proprietà della parte venditrice)

-Variazione in data 29/04/2003 n.6475 al Catasto Fabbricati,

Foglio 175 particella 643 graffata particella 644 sub.1 vengono soppresse e creano la particella 971 sub.1.

-Variazione in data 29/04/2003 n.6481 al Catasto Fabbricati,

Foglio 175 particella 644 sub. 2 viene soppressa e sostituita dalla particella: 971 sub.2.

-Variazione in data 10/10/2019 n.20644 al Catasto Fabbricati,

Foglio 175 particella 971 sub.1 viene soppressa e crea la particella: **971 sub.3**

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO

-Trascrizione in data 27 gennaio 2003 art.1639

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 22/01/2003 rep.118901 Notaio "OMISSIS"-
CONVENZIONE EDILIZIA- a favore: -COMUNE DI FAENZA sede Faenza; contro: - "OMISSIS"; grava su
fabbricato in Faenza distinto al Foglio 175 particella 643 graffata con la particella 644 sub.1 e particella 644
sub.2.

-Trascrizione in data 11 marzo 2003 art.3915

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 06/03/2003 rep.119556 Notaio "OMISSIS"-
CONVENZIONE EDILIZIA- a favore: -COMUNE DI FAENZA sede Faenza; contro: "OMISSIS"; grava su
fabbricato in Faenza, distinto al Foglio 175 particella 643 graffata con la particella 644 sub.1 e particella 644
sub.2.

-Trascrizione in data 09 maggio 2003 art.6767

Atto notarile pubblico in data 05/05/2003 rep.120378/7389, Notaio "OMISSIS", con il quale "OMISSIS"
vende ai signori "OMISSIS" area urbana in Faenza distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 175 particella 972,
al Catasto Terreni Foglio 175 particella 972 mq.11.

N.B. Patti:

-la parte venditrice autorizza sin da ora la parte acquirente a realizzare sull'area acquistata, in adiacenza al
confine del lotto prospiciente la proprietà del "OMISSIS", un pergolato con struttura lignea di altezza non
superiore a ml 2,3, con tipologie, dimensioni e caratteristiche approvate dalla vigente normativa comunale in
materia.

-le parti reciprocamente autorizzano la piantumazione, sui rispettivi confini, di siepi ad alto fusto.

-la parte venditrice si impegna a tamponare parzialmente la finestra del garage onde evitare la prospicienza
diretta di apertura con l'erigendo fabbricato sui lotti acquistati con il contratto

-Iscrizione in data 09 luglio 2013 art.1706

Atto notarile pubblico in data 27/06/2013 rep.130290/19130 Notaio "OMISSIS" -IPOTECA VOLONTARIA
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO- per la somma di Euro 450.000,00 (Capitale Euro
250.000,00), durata 15 anni; a favore: "OMISSIS"; contro: - "OMISSIS"; grava su fabbricato in Faenza,
distinto al Foglio 175 particelle: 971 sub.1: 971 sub.2.

-Iscrizione in data 30 maggio 2014 art.1158

Atto notarile pubblico in data 28/05/2014 rep.131325/19684 Notaio "OMISSIS" -IPOTECA VOLONTARIA
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO- per la somma di Euro 270.000,00 (Capitale Euro
150.000,00), durata 10 anni; a favore: "OMISSIS" contro: "OMISSIS"; grava su fabbricato in Faenza, distinto
al Foglio 175 particelle: 971 sub.1; 971 sub.2.

-Iscrizione in data 13 maggio 2020 art.1198

Atto Giudiziario in data 13/03/2020 rep.379 Tribunale Civile sede Forlì -IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO
INGIUNTIVO- per il totale di Euro 40.000,00 (Capitale Euro 24.745,44) a favore: "OMISSIS"; contro: -

“OMISSIS”; grava su quota di piena proprietà di fabbricato in Faenza, distinto al Foglio 175 particelle: 971 sub.2; 971 sub.3; (omessi altri beni)

-Trascrizione in data 25 settembre 2020 art.10264,

Atto Giudiziario in data 11/09/2020 rep.32/2020 Tribunale di Forlì sede Forlì -ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO- a favore: “OMISSIS”; contro: “OMISSIS”; grava su: quota di piena proprietà sui seguenti beni in Faenza:

Catasto Fabbricati: Foglio 175 particelle: 971 sub.2; 971 sub.3.

Catasto Terreni: Foglio 175 particella: 971 mq.1829; (omessi altri beni)

2) Aggiornamento al 28/12/2020 sui seguenti beni di Utili Giorgio, QUOTA DI PIENA PROPRIETÀ su terreni siti in Comune di Faenza, Foglio 175 con le particelle distinti come segue:

-1276 mq.19 Seminativo Classe 1 R.D. Euro 0,23 R.A. Euro 0,17

-1277 mq. 2 Seminativo Classe 1 R.D. Euro 0,02 R.A. Euro 0,02

STORIA IPOTECARIA E CATASTALE VENTENNALE

-Trascrizione in data 10 novembre 1962 art.6955

Ufficio del Registro di Ravenna, denuncia di successione “OMISSIS” den.55 vol.310, devoluta per legge a favore “OMISSIS”. La moglie “OMISSIS” ha rinunciato all’eredità con verbale della Pretura di Faenza in data 02/08/1962 registrato in data 03/08/1962 n.452 sui seguenti beni: quota di 1/2 su fondo rustico in Faenza, distinto al Foglio 175 particelle 4-6-33-34 di ha.4.99.00

-Trascrizione in data 28 settembre 1963 art.6397

Atto “OMISSIS” in data 17/09/1963 rep.17404/4928 registrato a Lugo in data 21/09/1963 n.535, con il quale le signore “OMISSIS” vendono al signor “OMISSIS”, che acquista “OMISSIS” in totale la quota pari a 3/4 su terreno in Faenza, distinto al Foglio 175 particelle 4-6-33-34 di totali Ha.4.99.00

-Trascrizione in data 04 agosto 1965 art.4298-

Atto “OMISSIS” in data 17/09/1963 registrato il 28/09/1963 n.6396 e Atto Notaio Gallerani in data 16/07/1965

-ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ- a favore: “OMISSIS”; contro: “OMISSIS”-**Frazionamento in data 30/06/1972 n.52972 al Catasto Terreni,**

Foglio 175 particella 34 mq.27470 crea la particella: 34 mq.26722.

-Frazionamento in data 14/10/1972 n.66572 al Catasto Terreni;

Foglio 175 particella 34 mq.26722 crea la particella: 34 mq.26015.

-Frazionamento in data 28/10/1972 n.6672 al Catasto Terreni,

Foglio 175 particella 34 mq.26015 crea la particella 34 mq.25335.

-Frazionamento in data 30/10/1972 n.66772 al Catasto Terreni,

Foglio 175 particella 34 mq.25335 crea la particella: 34 mq.24723.

-Frazionamento in data 22/12/1972 n.28373 al Catasto Terreni,

Foglio 175 particella 34 mq.24723 crea la particella:34 mq.24009.

-Frazionamento in data 22/12/1972 n.28473 al Catasto Terreni,

Foglio 175 particella 34 mq.24009 crea la particella:34 mq.23261.

-Tabella di variazione in data 26/03/1973 n.41573 al Catasto Terreni,

Foglio 175 particella 34 mq.23261 crea la particella: 34 mq.13300.

-Frazionamento in data 06/07/1974 n.55275 al Catasto Terreni,

Foglio 175 particella 34 mq.13300 crea la particella: 34 mq.12583.

-Frazionamento in data 26/05/1975 n.30976 al Catasto Terreni,

Foglio 175 particella 34 mq.12583 crea la particella: 34 mq.11784

-Frazionamento in data 29/07/1975 n.31176 al Catasto Terreni,

Foglio 175 particella 34 mq.11784 crea la particella: 34 mq.11087

-Frazionamento in data 10/06/1976 n.61076 al Catasto Terreni,

Foglio 175 particella 34 mq.11087 crea la particella: 34 mq.9698

-Variazione d'Ufficio in data 21/11/1977 n.50477 al Catasto Terreni,

Foglio 175 particella 34 mq.9698 crea la particella: 34 mq.8306

-Trascrizione in data 13 febbraio 1978 art.1809

Atto di assoggettamento dei beni acquistati anteriormente all'entrata in vigore della Legge 19 maggio 1975 n.151 al regime della comunione legale dei beni tra coniugi- per Atto "OMISSIS" in data 14/01/1978 registrato a Faenza il 03/02/1978 al n.457, con il quale i signori "OMISSIS" hanno convenuto di assoggettare al regime della comunione legale dei beni tra coniugi i beni acquistati da loro stessi dopo il matrimonio ed anteriormente alla data del 20 settembre 1975, volendo espressamente che il regime patrimoniale della loro famiglia sia quello della comunione legale. In proposito: "OMISSIS" dichiara di essere proprietario dei seguenti beni in Faenza: quota di 3/4 su terreno in Faenza, distinto al Catasto Terreni al Foglio 175 particelle 4-6-33-375-34 di ha.3.40.56 con un fabbricato di nuova costruzione costruito su parte della particella 375, non ancora

denunciato al Catasto Fabbricati. "OMISSIS" dichiara di essere proprietaria dei seguenti beni in Faenza: quota di 1/4 su terreno in Faenza, distinto al Catasto Terreni al Foglio 175 particelle 4-6-33-375-34 di ha.3.40.56 con fabbricato di nuova costruzione costruito sulla particella 375 non ancora denunciato al Catasto Fabbricati.

-Variazione d'Ufficio in data 27/09/1982 n.33982 al Catasto Terreni,

Foglio 175 particella 34 mq.8306 crea la particella: 34 mq.6066

-Frazionamento in data 08/03/1989 n.169.3/1989 al Catasto Terreni,

Foglio 175 particella 34 mq.6066 crea la particella: 34 mq.6006.

-Variazione d'Ufficio in data 25/03/1991 n.24.8/1991 al Catasto Terreni,

Foglio 175 particella 34 mq.6006 crea la particella: 34 mq.5933

-Variazione d'Ufficio in data 18/11/1994 n.900090.1/1992 al Catasto Terreni,

Foglio 175 particelle: 6 mq.18600; 34 mq.5933;

vengono soppresse e sostituite dalla particella: 764 mq.24533.

-Frazionamento in data 25/02/2003 n.736.1/2003 al Catasto Terreni,

Foglio 175 particella 764 mq.24533 crea la particella: 944 mq.10588.

-Tipo mappale in data 18/03/2003 n.980.1/2003 al Catasto Terreni;

Foglio 175 particella 944 mq.10588 crea la particella: 958 mq.2243;

Foglio 175 particella 33 mq.2330 crea le particelle: 951 mq.5; 952 mq.8.

-Variazione d'Ufficio in data 18/03/2003 n.980.1/2003 al Catasto Terreni,

Foglio 175 particelle: 958 mq.2243; 951 mq.5; 952 mq.8; vengono fuse nella particella: 958 mq.2256.

-Frazionamento in data 05/06/2006 n.66493.1/2006 al Catasto terreni,

Foglio 175 particella 958 mq.2256 crea le particelle: 1276 mq.19; 1277 mq. 2.

-Trascrizione in data 08 luglio 2006 art.10946-

Atto notarile pubblico in data 15/06/2006 rep.19763/6004 "OMISSIS" -DONAZIONE ACCETTATA- i signori: "OMISSIS", coniugi proprietari per la quota di 1/2 in regime di comunione legale; hanno donato al "OMISSIS" che ha accettato la piena proprietà di terreno in Faenza, distinto al catasto Terreni al Foglio 175 particelle: 1276 mq.19; 1277 mq.2.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO

-Trascrizione in data 18 dicembre 1972 art.9608-

Atto a rogito "OMISSIS" in data 28 ottobre 1972 rep.3451, reg. a Faenza il 18/11/1972 al n.8987 - CONVENZIONE URBANISTICA- a favore: -COMUNE di FAENZA contro: "OMISSIS"; con il quale atto il Comune di Faenza concedeva ai "OMISSIS", l'utilizzazione, a scopo edificatorio, di terreno in Faenza, Via Cesarolo.

N.B. si precisa che nella nota di trascrizione il terreno oggetto della convenzione urbanistica non risulta catastalmente identificato.

-Trascrizione in data 27 Gennaio 2003 art.1639-

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 22/01/2003 rep.118901 Notaio "OMISSIS" - CONVENZIONE EDILIZIA- a favore: COMUNE DI FAENZA sede Faenza; contro: "OMISSIS" grava su terreno in Faenza distinto al Foglio 175 particelle: 764 mq.24533; 33 mq.2330; (omessi altri beni)

-Trascrizione in data 11 Marzo 2003 art.3915-

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 06/03/2003 rep.119556 Notaio "OMISSIS"- CONVENZIONE EDILIZIA- a favore: -COMUNE DI FAENZA sede Faenza; contro: "OMISSIS" ; grava su terreno in Faenza distinto al Foglio 175 particelle: 944 mq.10588; 33 mq.2330; (omessi altri beni)

-Iscrizione in data 13 maggio 2020 art.1198-

Atto Giudiziario in data 13/03/2020 rep.379 Tribunale Civile di Forlì -IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO- per il montante complessivo di Euro 40.000,00 (Capitale Euro 24.745,44); a favore: - "OMISSIS"; contro: "OMISSIS"; grava sui seguenti beni: quota di piena proprietà su terreni siti in Comune di Faenza, distinti al Foglio 175 particelle: 1276 mq.19; 1277 mq.2; (omessi altri beni).

-Trascrizione in data 25 settembre 2020 art.10264-

Atto Giudiziario in data 11/09/2020 rep.32/2020 Tribunale di Forlì sede Forlì -ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO- a favore: "OMISSIS"; contro: "OMISSIS"; grava sui seguenti beni: quota di piena proprietà su terreni siti nel Comune di Faenza, distinti al Foglio 175 particelle: 1276 mq.19; 1277 mq. 2; (omessi altri beni)

"OMISSIS"

04 PLANIMETRIE CATASTALI

Si allega tutta la documentazione catastale suddivisa per Lotti, comprese le planimetrie delle unità in oggetto, ritirate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Forlì, Ufficio Provinciale – Territorio.

05 OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

06 STATO DI POSSESSO

“OMISSIS”

F) LOTTO 8

L'unità risulta libera da contratti di locazione, ma al suo interno sono stati depositati beni mobili che appartengono alla Proprietà Intestataria Catastale.

“OMISSIS”

07 VINCOLI: ATTO DI PROVENIENZA, PAESISTICI E PRELAZIONI E SIMILI, DI P.R.G.

07.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA

“OMISSIS”

LOTTO 8_ Il titolo di provenienza Atto a rogito “OMISSIS”, Notaio in Ravenna in data 05/12/1990 rep.99346/10407, presenta vincoli a cui fare riferimento che si riportano:

Il fabbricato di che trattasi è vincolato dalle sottoscritte servitù di passaggio: acqua, luce, gas, telefono e smaltimento di acque di scarico.

-Il contatore per la misurazione del consumo di acqua potabile è situato nel giardino del fabbricato di che trattasi e da qui l'acqua viene erogata oltre che allo stesso fabbricato, anche ai fabbricati attigui contraddistinti con le particelle 4/a sito in Via Cesarolo n.26 e con la particella 33/a e sito in Via Cesarolo n.24 e n.24/a tutti di proprietà della ditta Ballardini-Utili.

-Luce, gas e telefono vengono serviti ai due soprascritti immobili sempre attraverso la stessa particella 644 e così pure per le fognature per lo smaltimento delle acque di di scarico che, convogliate in una tubazione unica, vanno ad innestarsi nella fognatura comunale.

-Le spese di manutenzione ed eventuali straordinarie verranno sostenute dai proprietari in parti proporzionali ai fabbricati sempreché dette spese non siano state determinate dal ripristino, ricostruzione o riparazione di qualcosa da attribuirsi a negligenza, volontà o colpa di uno o più proprietari che, nel qual caso dovrà o dovranno assumersi per intero la spesa stessa.

-Nel caso poi che il proprietario di uno degli immobili desideri eliminare tutte od in parte le servitù di cui sopra potrà essere autorizzato all'esecuzione dei lavori necessari cercando di limitare al minimo il disturbo, assumendosi tutte le spese relative e riparando i danni eventualmente procurati.

“OMISSIS”

07.2) VINCOLI PAESISTICI E PRELAZIONI E SIMILI

In generale non si rilevano vincoli di questa natura nei Lotti inseriti nella Procedura Fallimentare in oggetto. Per non lasciare dei dubbi, per alcuni immobili, viste le caratteristiche architettoniche dei fabbricati presenti nei lotti in oggetto, la loro vicinanza, il contesto dove sono inseriti, il sottoscritto ha verificato eventuali vincoli imposti da regolamenti vigenti dal Comune di Faenza e/o dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna Forlì-Cesena e Rimini.

“OMISSIS” - LOTTO 8_

il Comune di Faenza, mi ha indicato che *"dalla cartografia reperita presso l'Unione della Romagna Faentina non risultano schedature o vincoli da parte della Soprintendenza"*. Ne consegue che gli immobili non presentano Vincolo della Soprintendenza di Ravenna indicando che dalla cartografia di RUE al Fg. 175 Mapp. 972-948) entrambi gli immobili sono in colorazione rossa e indicati come "Art. 6 - Edifici di valore storico-architettonico". Non se è potuto risalire alla data di aggiornamento della cartografia, e mi è stato consigliato per maggiore sicurezza di chiedere alla Soprintenza stessa.

Preso atto di quanto dichiarato dal Comune di Faenza ha preso contatto tramite Pec con la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per Le Province Di Ravenna Forlì-Cesena e Rimini, per le seguenti unità Immobiliari: OMISSIS

e quelle confinanti

site in Comune di Faenza, Via Antonio Archi n. 11 (n. 1 Abitazione e n. 1 Autorimessa);

Foglio 175, Mappale 941, Sub. 3, Cat. A/7, Cl. 2 vani 12,5, Rendita € 1872,16;

Foglio 175, Mappale 941, Sub. 2, Cat. C/6, Cl. 2, mq. 25, Rendita € 118,79.

In data 18/12/2020, la Soprintendenza di Ravenna ha così risposto:

"In riferimento alla nota sopra richiamata con la presente si comunica che, visti gli atti d'Ufficio e per quanto è stato possibile accertare, le unità immobiliari identificate in oggetto non risultano interessate da provvedimenti di tutela emanati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, Parte Seconda, e ss.mm.ii. o della precedente normativa in materia.

Ciò appurato, si informa che qualora gli immobili o una loro parte fossero di proprietà di uno dei soggetti di cui all'art. 10 c. 1 del sopracitato Decreto Legislativo (Stato, regioni, enti pubblici territoriali, ogni altro ente ed

istituto pubblico o persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti) e la loro esecuzione risalisse ad oltre settanta anni, questi sarebbero tutelati de jure ai sensi del combinato disposto degli art. 10 c. 1 e art 12 c. 1 del D.Lgs. 42/2004.

Quanto sopra resta valido anche nel caso in cui i soggetti sopra richiamati mutino in qualunque modo la loro natura giuridica, come previsto dall'art. 12 c. 9 del D.Lgs. 42/2004. Gli immobili o una loro parte potrebbero essere tutelati de jure anche qualora in passato siano stati in possesso dei requisiti cronologici previsti dalla normativa vigente e di proprietà di un ente pubblico poi privatizzato, anche nel caso in cui la privatizzazione sostanziale si sia conclusa prima dell'entrata in vigore del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Si rammenta che gli immobili tutelati de jure sono sottoposti alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. fino a quando non sia effettuata la Verifica dell'Interesse Culturale. Il Responsabile del Procedimento”

Il sottoscritto Ctu rimane a disposizione per le ricerche od accertamenti che si rendessero necessari.

07.3) VINCOLI DI P.R.G.

OMISSIS

LOTTO 8_ l'area distinta al Catasto del Comune di Faenza al Foglio **175** Mappali **971-1276-1277**;

è identificata negli strumenti urbanistici del Comune di Faenza come segue:

REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE) - APPROVATO

Art. 6 - Edifici di valore storico-architettonico

Art. 2.3 - Perimetro del centro urbano

Art. 11.5 - Aree urbane di conservazione del verde privato

I suddetti mappali sono altresì interessati dai seguenti elaborati del RUE:

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

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

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

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

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

OMISSIS

08-09 VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

I beni immobili in generale non risultano gravati da questa tipologia di vincolo, OMISSIS.

OMISSIS

10 DESTINAZIONE IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

Per tutti i beni situati nel Comune di Faenza si allegano i Certificati di Destinazione Urbanistica redatti dal Comune di Faenza attestante l'Elenco delle Destinazioni Urbanistiche, in cui sono elencati tutti i vincoli dello strumento urbanistico comunale da rispettare per futuri interventi edilizi.

OMISSIS

In tutti i casi il sottoscritto Ctu rimane a disposizione, se necessario, per la richiesta e ritiro del certificato al momento dell'assegnazione dei beni.

11 PRECEDENTI EDILIZI E ABITABILITÀ, REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

11.1) PRECEDENTI EDILIZI E ABITABILITÀ

Si premette che è stata effettuata la verifica dei precedenti edilizi presso l'archivio pratiche del Comune di Faenza, e Comune di Cervia relativamente a tutti i complessi immobiliari in oggetto.

Si osserva che il sottoscritto C.T.U. deve e non può altro che rimanere in fiducia di quanto riferito dall'Ufficio pratiche archivio del Comune di Faenza e Comune di Cervia, malgrado la collaborazione ricevuta, il sottoscritto Esperto Stimatore NON ha consentito di poter dichiarare con assoluta certezza la regolarità Edilizia-Urbanistica delle unità in oggetto di stima.

Il C.T.U. dispensa ogni responsabilità in merito alle valutazioni eseguite sui documenti in possesso ed invita il futuro assegnatario ad incaricare Tecnico di fiducia per eseguire verifiche capillari sull'unità immobiliare assegnata per risolvere, se necessario situazioni che riguardino la regolarità Edilizia-Urbanistica.

Osservazioni in merito: in riferimento a tutti i Lotti del procedimento fallimentare si dichiara di avere eseguito tutte le possibili ricerche per ricostruire il percorso storico delle unità in oggetto, ma fino a quando le pratiche presso gli archivi comunali non saranno individuabili per immobile, il rischio di effettuare ricerche incomplete è molto alto, in quanto è sufficiente che le pratiche edilizie siano intestate a persone diverse da quelle risultanti in atti, che il fascicolo non viene messo in evidenza.

OMISSIS

F) LOTTO 8

- Licenza Edilizia n. 384 del 9/11/1973, Prot. Gen. 43, Prot. Ed. 613/1973, relativa a *Restauro e ristrutturazione di edifici colonici in Faenza, Via Cesarolo n. 24;*
- Licenza Edilizia n. 7 del 13/01/1974, Prot. Ed. 483/1974, relativa a *variante alla Lic. Ed. 458/1973 per costruzione di fabbricato.*
- Licenza Edilizia n. 487 del 2/09/1976, Prot. Gen. 46, Prot. Ed. 419/1976, relativa a *Variante in corso d'opera alla Lic. Ed. n. 384/1973 relativa al restauro e ristrutturazione di edifici colonici in Faenza, Via Cesarolo n. 24;*
- Agibilità Prot. Gen. 7086 del 21/09/1979, con verbale di sopralluogo tecnico sanitario;
- Autorizzazione Edilizia n. 68 del 16/04/2002, Prot. Ed. 389/del 05/04/2002, relativa a *costruzione di piscina con annessa casetta in legno per ricovero attrezzi.*
- Fine lavori presentata il 03/07/2002 relativa alla Autorizzazione Edilizia n. 68 del 16/04/2002, Prot. Ed. 389/del 05/04/2002.
- Verbale di sopralluogo Polizia Municipale del 10/07/2002 relativa alla Autorizzazione Edilizia n. 68 del 16/04/2002, Prot. Ed. 389/del 05/04/2002.
- Denuncia Inizio Attività del 11/05/2006 relativa a Modifica Recinzione, Prot. Ed. 470/2006.

OMISSIS

11.2) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Nei sopralluoghi effettuati è stato verificato che sono presenti difformità e differenze, a quanto risulta nei documenti tecnici depositati presso l'Archivio del Comune di Faenza e Comune di Cervia.

La difficoltà di base riscontrata è determinata dalla quantità di pratiche presentate e che riguardano separatamente le unità che compongono gli interi complessi immobiliari.

Ne consegue che per determinare la regolarità edilizia, pertanto si rende necessario fare alcune considerazioni:

- le pratiche visionate non rendono un quadro esauriente ed anche la documentazione catastale esaminata, in alcuni casi, si pone in contraddittorio con quanto rilevato nei sopralluoghi eseguiti;
- analizzando gli elaborati grafici di riferimento è stato possibile eseguire un confronto con lo stato dei luoghi rilevato, in particolare si evidenziano modifiche e/o la mancata realizzazione di una variante finale.

- alcune unità in oggetto non sono rappresentate con esattezza in confronto a quanto rilevato ed in base alla normativa Regionale in vigore, ogni difformità che rientra nella tolleranza stabilita del 2%, può essere evidenziata e regolarizzata con la presentazione di un successivo progetto dell'unità stessa;
- quando le difformità superano la tolleranza stabilita, dovranno essere regolarizzate da pratica di sanatoria o dimostrate come errori grafici, sempre dal tecnico incaricato dal futuro assegnatario, al momento di una presentazione di pratica edilizia successiva od in sede di rilascio di "Relazione tecnica di regolarità urbanistico edilizia e conformità catastale";
- si è ritenuto opportuno eseguire un rilievo esemplificativo dello stato attuale, sono state realizzate delle schede allegate che, per unità immobiliari, rappresentino un valido confronto fra i documenti in possesso e la consistenza dello stato dei luoghi;
- infine si indicano sommariamente le differenze rilevate per ogni lotto di vendita, che sono da intendere come linee guida per il futuro assegnatario.

OMISSIS

F) LOTTO 8

Premesso che, in base alla documentazione in possesso del C.T.U., con tutte le riserve e le indicazioni relative già indicate, è stato individuato, come ultimo titolo edilizio a cui fare riferimento per determinare la regolarità edilizia, Licenza Edilizia n. 487 del 2/09/1976, Prot. Gen. 46, Prot. Ed. 419/1976, relativa a *Variante in corso d'opera alla Lic. Ed. n. 384/1973 relativa al restauro e ristrutturazione di edifici colonici in Faenza, Via Cesarolo n. 24.*

Analizzando gli elaborati grafici di riferimento si evidenzia la mancata realizzazione di una variante finale dell'unità in oggetto. Si precisa che le differenze rilevate nell'unità abitativa sono sostanziali pur rispettano la superficie commerciale dell'unità stessa che di seguito vengono indicate:

piano interrato_ modifica dimensionali interne dei vani; differente sviluppo di scala interna;

piano terra_ modifiche di posizionamento infissi interni ed esterni; differente sviluppo di scala interna;

apertura di porta finestra al piano terra nel vano scala; modifica dimensionali interne;

piano primo_ modifica al accesso al bagno principale; chiusura di vano finestra su vano fronte-atrio; modifica dimensionali interne.

Mentre per l'unità garage al piano terra risulta un diverso dimensionamento e modifiche di posizionamento infissi esterni; realizzazione di soppalco in legno; ed infine in aderenza al fianco lato sud, realizzazione di due manufatti esterni contigui utilizzati a ripostiglio e ricovero cane;

Allo stato attuale, le differenze rilevate vengono indicate come difformità **sostanziali ai fini della vendita**, in quanto si tratta di opere realizzate in difformità ai precedenti titoli edilizi consultati. **Pertanto si dichiara l'unità NON regolare ai fini urbanistici edilizi.**

OMISSIS

12 REGOLARITÀ EDILIZIA E SANATORIA

Premesso quanto esposto in precedenza, tenuto conto delle modifiche rilevate e della consistenza delle unità, per ottenere la regolarità edilizia-urbanistica, si rimanda la verifica tecnica, a carico del futuro assegnatario, che necessariamente dovrà procedere in primis ad una verifica tecnica puntuale che definisca la regolarità dei luoghi, e che analizzi la normativa vigente del momento, in contrapposizione alla volontà del futuro assegnatario stesso.

Se necessario si procederà alla rimessa in pristino, od in alternativa, con la presentazione di pratiche di Completamento Lavori e/o pratiche Edilizie in Sanatoria per uniformare graficamente lo stato dei luoghi con quanto autorizzato nei Titoli Edilizi indicati in atti, al fine di ottenere l'Agibilità finale.

Il confronto tecnico normativo del momento, con il Comune di Faenza e con il Comune di Cervia, determinerà se redigere le necessarie pratiche edilizie delle unità in oggetto e nel caso di edifici condominiali, delle parti comuni, con il coinvolgimento dell'Amministratore pro-tempore.

Ne consegue che ad oggi risulta impossibile stimare o quantificare il costo della regolarizzazione delle unità facenti parte dei Lotti in oggetto e delle parti comuni dei vari complessi; il C.T.U. ne terrà conto nella valutazione del valore finale applicando un deprezzamento a compensazione degli eventuali costi non stimabili in questa fase.

13 VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Nulla è stato rilevato in tal senso.

14 VERIFICA ATTESTAZIONE ENERGETICA

Si è provveduto per ogni Lotto a verificare la presenza dell'Attestato di Certificazione Energetica sia attraverso la consultazione della documentazione presso l'archivio pratiche del Comune e l'elenco catasto energetico della Regione Emilia Romagna disponibile on line.

Come richiesto dal G.D. saranno consegnate al Curatore n. 2 copie dei certificati in originale.

OMISSIS

F) LOTTO 8

L'unità Sub 3 risultava priva di certificato energetico e si è provveduto a redigere l'Attestato Prestazione Energetica **N. 08180- 180779- 2021 con Categoria G rilasciato il 03/02/2021 valido fino al 03/02/2031.**

L'unità immobiliare Sub 2 costituita da locale ad uso Garage (cat. catastale C/6) sulla base della definizione contenuta della D.I. della Giunta Regionale del 07/09/2015 n.1275, rientrano nei casi esclusi dall'obbligo.

Le unità immobiliari costituite da terreni sulla base della definizione contenuta della D.I. della Giunta Regionale del 07/09/2015 n.1275, NON rientrano nei casi esclusi dall'obbligo.

OMISSIS

15-16-17 CONFORMITÀ CATASTALE, NCEU-NCT AGGIORNAMENTO

OMISSIS

F) LOTTO 8

Il fabbricato unifamiliare inserito nella Particella 971 è rappresentato in mappa all'Agenzia del Territorio sezione Terreni.

Osservazioni in merito: *si fa presente che È STATO EFFETTUATO un rilievo topografico della particella condominiale per verificarne materialmente i confini catastali e la loro reale consistenza; si rimanda a quanto in precedenza specificato ed al futuro assegnatario un'eventuale verifica tecnica specifica in merito.*

Le planimetrie del Lotto in oggetto, Unità Sub 3 e Sub 2, censite presso l'Agenzia Territorio Sezione Fabbricati, si dichiara che sono rappresentate **in modo NON conforme allo stato di fatto.**

Osservazioni in merito: *Il Ctu non ha provveduto a redigere le nuove planimetrie delle unità in quanto le planimetrie catastali e gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie-urbanistiche presso il Comune di Faenza sono difformi dallo stato rilevato. Ne consegue che le planimetrie catastali non possono essere oggetto di variazione catastale senza un precedente o concomitante a titolo edilizio autorizzativo.*

Le unità immobiliari costituite da terreni Particella 1276 e Particella 1277 sono rappresentate in mappa all'Agenzia del Territorio sezione Terreni.

Osservazioni in merito: *si fa presente che È STATO EFFETTUATO un rilievo topografico delle particelle in oggetto per verificarne materialmente i confini catastali e la loro reale consistenza; si rimanda a quanto in precedenza specificato ed al futuro assegnatario per un'eventuale verifica tecnica specifica in merito.*

OMISSIS

18 STIMA: CRITERI, FONTI INFORMAZIONI

18.1) CRITERI DI STIMA

Si specifica che la metodologia utilizzata nell'analisi peritale di stima è stata impostata con un continuo confronto tra quanto rilevato personalmente durante le indagini e quanto indicato nei documenti reperiti. Il criterio seguito nella stima dei beni immobili sarà quello del "più probabile valore di mercato" eseguito per comparazione diretta e quindi si partirà tenendo conto delle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili in oggetto. Il criterio valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta e si partirà tenendo conto di:

- prezzi e/o valori noti: relativamente ad unità immobiliari con destinazione e con caratteristiche simili a quelle in oggetto;
- stato di conservazione: unità abitative in base allo stato di conservazione, qualità delle finiture datate, ecc.
- contesto in cui è inserito: adiacente/periferico al centro storico della città di Faenza; adiacente al centro di Milano Marittima
- tipologia di fabbricato: fabbricato condominiale, bifamiliare, unifamiliare con relativi servizi;
- tipologia costruttiva: edificio con struttura in laterizio/cemento armato a funzione portante;
- età: unità del complesso immobiliare.

Infine si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari:

- situazione attuale del mercato immobiliare non positiva e con un calo sostanzioso del numero di compravendite ed affitti in generale;
- all'unità immobiliare può essere attribuito un grado di commerciabilità tenendo conto di una scala comparativa sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso – basso – normale – discreto – ottimo;
- caratteristica di immobile: unità libera od occupata con contratto di locazione;
- caratteristica urbanistica: NON regolarità edilizia-urbanistica;

Il valore di stima finale, delle unità immobiliari in oggetto, sarà determinato in riferimento alla superficie commerciale, che di seguito sarà calcolata, moltiplicata con il più probabile valore di mercato a cui verrà applicata una riduzione in percentuale pari al 10% , che riassume i fattori negativi descritti in precedenza, nel tentativo di conferire appetibilità e vendibilità ai beni immobili. Il risultato finale così ottenuto comprenderà anche le spese necessarie per compiere le necessarie pratiche amministrative per la regolarizzazione delle

unità in oggetto, imposte dalle norme vigenti.

Infine come richiesto dal G.E. verrà applicata una riduzione in misura forfettaria predefinita del 10% sul valore finale.

18.2) FONTI INFORMAZIONI

Si è tenuto conto degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS con il metodo MCA e dei parametri OMI, ed infine del confronto con operatori specializzati del settore immobiliare e delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari.

Come riferimento iniziale seguendo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno-Borsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76. Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Successivamente per determinare il valore unitario per metro quadrato dell'unità in oggetto si è preso in considerazione il valore di mercato immobiliare indicato dall'Agenzia del Territorio, tramite Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) relative al primo semestre del 2018 suddivise per zone della città di Faenza e di Milano Marittima. I valori riscontrati sono confrontati con le agenzie immobiliari di fiducia e con valori maturati

con l'esperienza professionale, per la trattazione di immobili residenziali, in zona o in zone similari e direttamente o per analogia.

I valori riscontrati sono confrontati con le agenzie immobiliari di fiducia e con valori maturati con l'esperienza professionale, per la trattazione di immobili residenziali, in zona o in zone similari e direttamente o per analogia.

18.3) SUPERFICI COMMERCIALI

Per la valutazione finale vengono presi in considerazione anche parametri tecnici, quali nello specifico le superfici commerciali, comprese dei muri di proprietà. Le superfici prese in considerazione per il calcolo finale comprenderanno anche quelle non regolarmente autorizzate da atti amministrativi.

Le superfici lorde delle porzioni di unità, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente, nello specifico: superfici uso abitativo al 100 %; superfici ad uso balcone, locali di servizio cantina, come accessori diretti od indiretti, valutate al 33% ed unità come accessori diretti od indiretti, valutate al 50%

Si rimanda al paragrafo 19 dove sono inserite Schede per ogni singolo lotto stimato, cui sono riportati gli elementi utili per le operazioni di vendita che forniscono i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto.

19 DESCRIZIONE COMMERCIALE, SUPERFICI COMMERCIALI, E VALORE DI STIMA

OMISSIS

F) LOTTO 8

Foglio 175 - Particella 971 - Sub 3- Sub 2



- Descrizione: Unità Appartamento e Unità Garage, con accesso pedonale e carrabile da via Archi n.11 L'unità

Villa si sviluppa al piano terra e primo, ed è così composta:

Piano Terra_ atrio/loggia vetrata, ampio locale soggiorno, di forma esagonale, vano pranzo, vano scala che

distribuisce e collega i vari piani; vano tinello a sua volta collegato al vano cucina, locale disimpegno/anti bagno, locale bagno di piano ed infine camera studio.

Piano Primo_ disimpegno/ballatoio esagonale che si affaccia sul soggiorno sottostante con soffitto a cupola, camera da letto matrimoniale con annesso locale bagno; seconda camera da letto con annesso anti e locale bagno; infine terza camera da letto.

Piano Interrato_ due locali servizio: a sinistra il locale centrale termica ed a destra il locale cantina.

Corte/ Parco esterno esclusivo_ Nella spaziosa corte esclusiva sono presenti ampie zone a verde trattate a prato, percorso carraio fino all'unità garage Sub2, camminamenti pedonali, di forma circolare, che si integrano ottimamente con tutto il verde ed infine ampia piscina e servizi annessi. La piscina, autorizzata regolarmente dal Comune di Faenza, è di forma prevalentemente rettangolare di oltre 40 mq circa è stata realizzata con strutture in cemento armato ed ha il fondo a più livelli di profondità e come necessario è stato realizzato un piccolo manufatto in legno di servizio con zona pergolato adiacente.

Terreni Particella n. 1276 e particella n. 1277_

I terreni in oggetto sono collocati in confine con la particella 971 (corte esclusiva) ed hanno una superficie catastale complessiva di mq. 21. Sono piccole aree difficili da individuare ad occhio nudo, rimaste da precedenti frazionamenti catastali. Si specifica che vista la modesta quantità di metri corrispondenti alle due particelle di terreno in oggetto, saranno comprese nel calcolo di stima a corpo, senza distinzione, della Corte/Parco esclusivo all'unità Villa Unifamiliare,.

Unità Garage_ Entrati nella corte e percorrendo in modo lineare il percorso carraio l'unità garage si trova in fronte ad una ventina di metri. Il fabbricato in questione si presenta in ottimo stato ed posto in confine con la particella 948; è stato realizzato con struttura in muratura e copertura a due falde in legno e manto di copertura in coppi di laterizio. Il locale garage è costituito da un unico locale, di altezza interna variabile, in colmo ml 3.90.

- Superficie Commerciale S.U.L.: m² 244,33

DESTINAZIONE	Vano	mq	Coefficiente	mq Sul	S.U.L. FINALE
Villa Unifamiliare Sub3 Garage Sub 2	Villa P.Terra	127,00	1,00	127,00	
	Villa P.Primo	101,00	1,00	101,00	
	Villa P.Int	21,00	0,30	6,30	
	Garage	24,03	0,50	12,03	
	totale	273,03		246,33	246,33 mq

- stato di conservazione: in Buono stato di manutenzione;

- stato d'uso attuale: attualmente **Occupata da intestatario**, ma non soggetta a contratto di locazione;

- regolarità urbanistica-edilizia: **NON regolare**, risulta la pratica di Abitabilità e sono presenti difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici delle pratiche edilizie consultate, percentuale di deprezzamento applicata 10 %

- regolarità catastale: l'unità immobiliare in oggetto risulta censita all'Agenzia del Territorio sezione Fabbricati, in modo **NON conforme** allo stato di fatto del medesimo, come desunto dal sopralluogo eseguito

- Attestato Prestazione Energetica: Classe Energetica G

- grado di commerciabilità: buono

- valore di mercato iniziale €/mq verificato: 2.100 €/mq

- valore di mercato stimato= Sul 246,33 mq x 2.100 €/mq = € 517.293,00 a sommare valore di mercato Corte/parco a corpo €100.000,00= € 617.293,00

- valore di mercato stimato con arrotondamenti =€ 617.000,00

- valore di mercato con deprezzamenti: percentuale deprezzamento totale 10 %, a cui si aggiunge deprezzamento richiesto dal G.D. del 10 %= deprezzamento del 20% = € 123.400,00

VALORE DI STIMA = € 617.000,00 - € 123.400,00= €493.600,00, arrotondato a € 494.000,00

VALORE DI STIMA FINALE= **€ 494.000,00** (diconsi euro QuattrocentoNovantaQuattromila/00)

corrispondente alla quota di Proprietà 1/1.

OMISSIS

20 VALORE LOCATIVO

Il valore locativo delle unità oggetto della procedyura fallimentare ad uso residenziale e servizi, risulta dal confronto tra i valori definiti presso l'Agenzia del Territorio, dall'indagine di mercato eseguita presso le agenzie immobiliari consultate e tiene in considerazione anche il non buon andamento del mercato immobiliare attuale.

In questo caso come proposto dagli operatori consultati non vengono presi in considerazione le superfici, ma un valore a corpo.

Osservazione in merito: *Si specifica che il valore che di seguito verrà indicato della locazione è applicabile solo in seguito alla risoluzione dei vizi e delle problematiche descritte in precedenza, ed alla situazione impiantistica. Inoltre gli impianti in generale sono da verificare da operatore specializzato e verificati per ottenere la relativa dichiarazione di conformità in ottemperanza alle normative vigenti in materia.*

OMISSIS

F) LOTTO 8

Vista la posizione, le caratteristiche e le ottime finiture, si può considerare il LOTTO in oggetto fuori dalle richieste commerciali di affitto in genere, in quanto il valore locativo a corpo si potrebbe determinare in € **3.500,00**, (diconsi Euro TremilaCinquecento/00) mensili, che determina il più probabile valore locativo di mercato del bene oggetto di stima per la proprietà 1/1.

OMISSIS

21 DIVISIBILITÀ: PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER INTERO

OMISSIS

F) LOTTO 8

Essendo nell'ipotesi pignorata una quota di piena proprietà 1/1 non sussiste l'esigenza della divisibilità.

OMISSIS

22 DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA

Le unità immobiliari in oggetto sono localizzate in diverse zone distinte nel Comune di Faenza e nel Comune di Cervia; pur avendo caratteristiche tipologiche simili e poco distanti fra loro, costituiscono complessi immobiliari con caratteristiche architettoniche e compositive diverse fra loro. Ne consegue che sono state suddivise in OMISSIS complessi e la seguente suddivisione in OMISSIS:

- **Complesso F**, Part. 971 Unità e terreni part. 1276 e part.1277, in Faenza a formare il Lotto n.8.

OMISSIS

23 NOTE FINALI DELL'ESPERTO

Si precisa che il C.T.U. non ha alcun interesse verso i beni in questione; il C.T.U. ha ispezionato, misurato personalmente i beni immobili oggetto di stima; gli allegati sono parte integrante della relazione stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione; è vietata la pubblicazione parziale del presente documento o farne un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto. La presente Perizia è composta di 157 pagine.

Si provvede a depositare la documentazione richiesta entro il **22 Febbraio 2021**.

24 ALLEGATI

01 Documentazione catastale aggiornata;

02 Atti di provenienza e note di trascrizione;

03 Ispezione ipotecaria aggiornamento;

04 Contratti di locazione;

05 C.D.U. Urbanistica;

06 Documentazione Condominiale;

07 Certificati energetici;

08 Schede Lotti rilievo;

09 Schede Lotti epurate;

10 Perizia epurata.

A cui si aggiunge cartellina esterna contenente n.2 copie cartacee degli A.P.E (consegnate in originale al Curatore Fallimentare).

Forlì, 19 Febbraio 2021

IL C.T.U. Andrea SANTI Architetto