

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

**LIQUIDAZIONE COATTA
AMMINISTRATIVA DELLA “ _____ ”
SOCIETA' CONSORTILE COOPERATIVA**

DECRETO 2 NOVEMBRE 2015 – G.U. N.264 DEL 21/11/2015

E SUCCESSIVO DECRETO N. 161/2023 DEL 19/09/2023

COMMISSARIO LIQUIDATORE DOTT.SSA ANTONELLA BRANCALEONI

**RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE DI
STIMA - AGGIORNAMENTO
LOTTO Q-R**

***PORZIONI DI FABBRICATO COMPOSTO DA AUTORIMESSE,
MAGAZZINO E UFFICI, A MASSA LOMBARDA IN VIA
MONTEFIORINO***

TECNICO INCARICATO:

ING. BRUNO PIEMONTESE

via Bovini, 41 - 48123 Ravenna

Tel. 0544/502618 - Fax 0544/467182

[Mail info@studiopiemontese.it](mailto:info@studiopiemontese.it)

Ravenna, novembre 2024

Liquidazione coatta amministrativa della
“ _____ ” società consortile cooperativa

1/51

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTI Q-R

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

* * *

PREMESSA

A seguito di Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 25/11/2015, il Commissario Liquidatore Avv. Roberto Ricci, nominava lo scrivente Ing. Bruno Piemontese, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna al n. 1049 e all'albo dei periti e consulenti tecnici di codesto Tribunale, *“quale perito stimatore ex art. 87 L.F. per la valutazione degli immobili.”*

Successivamente, a seguito di Decreto del Ministro delle Imprese e del Made in Italy n. 161/2023 del 19/09/2023, si rileva che: *“In sostituzione dell'avv. Roberto Ricci, deceduto, considerati gli specifici requisiti professionali, come risultanti dal curriculum vitae, è nominata Commissario liquidatore della società cooperativa _____, la dott.ssa Antonella Brancaleoni, nata a Forlimpopoli (FC) il 17 GENNAIO 1971 (codice fiscale BRNNNL71A57D705Z), domiciliata in Rimini (RN), Viale Gebel n. 9.”*

In seguito, in data 21/11/2023, il Commissario Liquidatore dott.ssa Antonella Brancaleoni, incaricava lo scrivente Ing. Bruno Piemontese, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna al n. 1049 e all'albo dei periti e consulenti tecnici di codesto Tribunale, con *“l'incarico di aggiornamento dei valori degli immobili di proprietà della Società, ai sensi dell'art. 568 c.p.c ”*

Dopo avuto i necessari contatti con il Servizio Gestione Edilizia del Comune di Massa Lombarda (RA), con l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territorio (Catasto Fabbricati e/o

Terreni e Servizio Pubblicità Immobiliare), lo scrivente redige e rassegna la seguente relazione tecnica di stima, in ottemperanza a quanto richiesto dal Commissario Liquidatore.

Per la presente relazione di stima, trattandosi di aggiornamento, si richiama e si rimanda integralmente a quanto già precisato e specificato nella relazione già depositata nell'anno 2016 (si riproducono sia gli allegati sia la perizia 2016 stessa), mettendo in evidenza e specificando, di volta in volta, nella presente relazione, le variazioni e/o aggiornamenti qualora intervenuti e/o necessari, salvo i paragrafi "Opportunità di vendita in più lotti", "Consistenza ed ubicazione", "Proprietà", "Provenienza dei beni", "Esistenza di parti comuni e servitù", "Atti pregiudizievoli", che sostanzialmente, ad eccezione di qualche aggiornamento, vengono interamente riportati per maggiore chiarezza espositiva.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In variazione rispetto alla relazione depositata nel 2016, risultano venduti i beni intestati identificati all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda:

Fig. 31, Mapp. 308, sub. nn. 2, 4, 5, 6, 7, 19, 23, 24, 25, 26, 27 e 29

Pertanto, rimane in proprietà per la proprietà per 1/1 il sub. 28 e precisamente:

- o Sezione Urbana --, Foglio 31, Particella 308, Sub. 28, Categoria A/10,
Rendita € 1.548,08, via Montefiorino n. 52, piano T;

Risulta invece invariata, l'identificazione e l'intestazione catastale dei beni di ----- **in proprietà per l'area 1/1 (diritto di superficie a terzi)**, e precisamente i seguenti beni:

Liquidazione coatta amministrativa della "-----" società consortile cooperativa	3/51	Relazione di accertamento peritale di stima - <u>LOTTO Q-R</u>
--	------	--

- Sezione Urbana --, Foglio 31, Particella 308, Sub. 3, Categoria C/6, Rendita € 181,28, via Montefiorino n. 52, piano T;
- Sezione Urbana --, Foglio 31, Particella 308, Sub. 9, Categoria C/6, Rendita € 181,28, via Montefiorino n. 52, piano T;
- Sezione Urbana --, Foglio 31, Particella 308, Sub. 10, Categoria C/10, Rendita € 181,28, via Montefiorino n. 52, piano T;
- Sezione Urbana --, Foglio 31, Particella 308, Sub. 11, Categoria C/6, Rendita € 181,28, via Montefiorino n. 52, piano T;
- Sezione Urbana --, Foglio 31, Particella 308, Sub. 12, Categoria C/6, Rendita € 181,28, via Montefiorino n. 52, piano T;
- Sezione Urbana --, Foglio 31, Particella 308, Sub. 13, Categoria C/6, Rendita € 181,28, via Montefiorino n. 52, piano T;
- Sezione Urbana --, Foglio 31, Particella 308, Sub. 14, Categoria C/6, Rendita € 181,28, via Montefiorino n. 52, piano T;
- Sezione Urbana --, Foglio 31, Particella 308, Sub. 15, Categoria C/6, Rendita € 181,28, via Montefiorino n. 52, piano T;
- Sezione Urbana --, Foglio 31, Particella 308, Sub. 18, Categoria C/6, Rendita € 181,28, via Montefiorino n. 52, piano T;
- Sezione Urbana --, Foglio 31, Particella 308, Sub. 22, Categoria C/6, Rendita € 181,28, via Montefiorino n. 52, piano T;

Il compendio è inoltre costituito dai seguenti BCNC:

Liquidazione coatta amministrativa della
 “ _____ ” società consortile cooperativa 4/51

Relazione di accertamento peritale di
 stima – LOTTO Q-R

- Sezione Urbana --, Foglio 31, Particella 308, Sub. 30 (corte), comune ai sub. 2, 27, 28;
- Sezione Urbana --, Foglio 31, Particella 308, Sub. 31 (corte), comune ai sub. 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27;
- Il terreno sottostante e circostante il predetto fabbricato è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Ravenna, sezione Ravenna:
 - Foglio 31, Particella 308, Ente Urbano 4320 mq.

OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

Trattandosi di compendio già consistente in differenti unità immobiliari, quali porzioni del medesimo fabbricato, considerandone altresì il regime di titolarità nonché lo stato di occupazione, non si ritiene di proporre né ulteriori frazionamenti né accorpamenti rispetto alla attuale identificazione catastale.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di porzioni di fabbricato composto complessivamente da n.26 unità immobiliari, aventi caratteristiche del tutto simili tra loro; n.1 unità è di proprietà della Società _____ in piena

proprietà (1/1), n.10 unità sono della Società _____ per la sola piena proprietà (1/1) dell'area, mentre le restanti n.5 unità sono di proprietà di terzi soggetti.

Tutte le unità oggetto del compendio risultano avere la medesima destinazione, ovvero di autorimessa, fatte eccezione per il sub. 28 (uffici).

Il fabbricato è sito a Massa Lombarda (RA), in via Montefiorino, in zona periferica

Liquidazione coatta amministrativa della
“ _____ ” società consortile cooperativa 5/51

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO Q-R

all'interno di un'area industriale/artigianale posta in prossimità dell'asse viario SP253 viario che collega Lugo a Sant'Agata sul Santerno, dunque in buona posizione rispetto ai principali assi viari della zona.

E' costituito da una serie di unità immobiliari ad uso autorimessa a piano terra, tutte accessibili autonomamente da aree comuni circostanti i vari sub. (sub.30 e 31), oltre ad unità immobiliare (sub.28) ad uso uffici.

Superficie reale e commerciale: Uffici (sub. 28) mq 117,63; Area cortilizia (sub.30) comune ai sub. 27, 28 e 2 di mq 563,7; Area cortilizia (sub.31) comune ai restanti sub. di mq 2.187,3.

CONFINI

_____ (Part. 307), _____ (Part. 59 e 312), _____ (sub. 21), _____ (sub. 20), _____ (sub. 17), _____ (sub.16), _____ (sub.8), Via Montefiorino, salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

PROPRIETÀ

Il bene oggetto di stima risulta intestato come segue:

_____ – **in proprietà per 1/1**

del seguente bene:

- Sezione Urbana --, Foglio 31, Particella 308, Sub. 28, Categoria A/10, Rendita € 1.548,08, via Montefiorino n. 52, piano T;

_____ – **in proprietà per l'area 1/1 (diritto di superficie)**

Liquidazione coatta amministrativa della
“ _____ ” società consortile cooperativa 6/51

Relazione di accertamento peritale di
stima – **LOTTO Q-R**

a terzi)

dei seguenti beni:

- Sezione Urbana --, Foglio 31, Particella 308, Sub. 3, Categoria C/6, Rendita € 181,28, via Montefiorino n. 52, piano T;
- Sezione Urbana --, Foglio 31, Particella 308, Sub. 9, Categoria C/6, Rendita € 181,28, via Montefiorino n. 52, piano T;
- Sezione Urbana --, Foglio 31, Particella 308, Sub. 10, Categoria C/10, Rendita € 181,28, via Montefiorino n. 52, piano T;
- Sezione Urbana --, Foglio 31, Particella 308, Sub. 11, Categoria C/6, Rendita € 181,28, via Montefiorino n. 52, piano T;
- Sezione Urbana --, Foglio 31, Particella 308, Sub. 12, Categoria C/6, Rendita € 181,28, via Montefiorino n. 52, piano T;
- Sezione Urbana --, Foglio 31, Particella 308, Sub. 13, Categoria C/6, Rendita € 181,28, via Montefiorino n. 52, piano T;
- Sezione Urbana --, Foglio 31, Particella 308, Sub. 14, Categoria C/6, Rendita € 181,28, via Montefiorino n. 52, piano T;
- Sezione Urbana --, Foglio 31, Particella 308, Sub. 15, Categoria C/6, Rendita € 181,28, via Montefiorino n. 52, piano T;
- Sezione Urbana --, Foglio 31, Particella 308, Sub. 18, Categoria C/6, Rendita € 181,28, via Montefiorino n. 52, piano T;
- Sezione Urbana --, Foglio 31, Particella 308, Sub. 22, Categoria C/6, Rendita € 181,28, via Montefiorino n. 52, piano T;

Il compendio è inoltre costituito dai seguenti BCNC:

Liquidazione coatta amministrativa della
“ _____ ” società consortile cooperativa 7/51

Relazione di accertamento peritale di
stima – **LOTTO Q-R**

- Sezione Urbana --, Foglio 31, Particella 308, Sub. 30 (corte), comune ai sub. 2, 27, 28;
- Sezione Urbana --, Foglio 31, Particella 308, Sub. 31 (corte), comune ai sub. 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27;
- Il terreno sottostante e circostante il predetto fabbricato è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Ravenna, sezione Ravenna:
 - Foglio 31, Particella 308, Ente Urbano 4320 mq.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Le unità individuate ai sub.28 (ufficio), risulta essere attualmente non occupata, ne oggetto di contratti di locazione (per quanto risulta allo scrivente).

Delle unità individuate ai sub.3,9,10,11,12,13,14,15,18,22 la società _____ possiede solo la piena proprietà dell'area, per cui le corrispondenti autorimesse sono occupate ed utilizzate dai rispettivi titolari del diritto di superficie.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Si rimanda in particolare dall'atto pubblico amministrativo del 28/04/1980, Rep. n. 901/26, rogato dal segretario Comunale di Massa Lombarda Dr. Penserino, avente come oggetto la compravendita di lotti di terreno facenti parte della zona denominata "Villaggio Artigianale - II Zona" si evince che *"l'immobile in oggetto è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso, connesso, accesso, recesso, usi, diritti, servitù attive e passive, se in quanto legalmente esistenti e pertinenti"*.

Dall'atto del Notaio Errigo del 16/7/1983 Rep.70467, avente come oggetto la vendita

Liquidazione coatta amministrativa della
" _____ " società consortile cooperativa 8/51

Relazione di accertamento peritale di
stima - LOTTO Q-R

della proprietà superficaria del sub.4 si evince che *“La proprietà superficaria in contratto è trasferita alla parte acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui essa si trova attualmente, dalla medesima ben conosciuto e accettato, con ogni infisso e seminfisso, servitù attive e passive se e come esistenti. [...] Sul terreno circondante il fabbricato, al fine di accedere al vano garage in oggetto, viene costituita, a favore esclusivamente della parte acquirente e suoi successori mortis causa sia a titolo universale che particolare, diritto personale e non reale di passaggio per pedoni e veicoli di qualsiasi specie. In caso di vendita da parte dell'acquirente della proprietà superficaria in contratto la Cooperativa concedente di obbliga fin da ora a stipulare con la nuova parte acquirente apposito nuovo diritto personale di passaggio.”*

Per quanto riguarda le parti comuni, il compendio è inoltre costituito dai seguenti BCNC:

- Sezione Urbana --, Foglio 31, Particella 308, Sub. 30 (corte), comune ai sub. 2, 27, 28;
- Sezione Urbana --, Foglio 31, Particella 308, Sub. 31 (corte), comune ai sub. 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27;

Dalle ispezioni ipotecarie svolte nel ventennio così come riportato nel paragrafo “Atti pregiudizievoli”, non risulta sussistere l' esistenza di servitù.

Sulla base delle planimetrie catastali esaminate, appaiono quali parti comuni all'immobile tutte le parti, spazi ed accessori comuni ai sensi degli art. 1117 e seguenti del C.C..

VINCOLI

Non vi sono vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti.

Liquidazione coatta amministrativa della
“ _____ ” società consortile cooperativa 9/51

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO Q-R

Il P.S.C. vigente inserisce l'area all'interno della zona "ASPI - Ambiti specializzati per attività produttive - Ambiti produttivi sovracomunali "consolidati" (SC) e Ambiti produttivi di rilievo sovracomunale (art. 5.4 PSC)" nonché all'interno del "Perimetro del territorio urbanizzato (art. 4.1 PSC)".

Il R.U.E. vigente inserisce l'area all'interno della zona "ASPI.1 - Ambiti sovracomunali "consolidati" manifatturieri (art. 4.4.2)".

Il CUT vigente inserisce l'area all'interno delle zone:

- Gruppo: vulnerabilità e sicurezza: *Reticolo secondario - Alluvioni frequenti (P3)*
 - Scheda VS08; Approfondimento aree III livello – $2 < IL = 5$ – Scheda VS13;
 - Aree soggette a rischio sismico: I livello – Scheda VS12; reticolo principale – Alluvioni rare (P1) – Scheda VS07.
- Gruppo: Storico Culturale e testimoniale: *Area a medio rischio archeologico* – Scheda SCT10.

PROVENIENZA DEL BENE

Il terreno distinto al Catasto del Comune di Massa Lombarda (RA), Catasto dei Terreni, al foglio 31, mappale 308, pervenne alla società _____ a seguito di un atto di scissione del 24/02/2014, Notaio Massimo Gargiulo di Faenza (RA), Rep.

n. 149234.

Invece per quanto riguarda i singoli sub., si riporta quanto segue:

SUB.3 (autorimessa)

L'immobile distinto al Catasto del Comune di Massa Lombarda (RA), Catasto

dei Fabbricati, al foglio 31, mappale 308, sub. 3 pervenne alla società

Liquidazione coatta amministrativa della
" _____ " società consortile cooperativa 10/51

Relazione di accertamento peritale di
stima – **LOTTO Q-R**



_____, per la sola proprietà dell'area e a _____, per la proprietà di superficie, a seguito di atto di vendita del 28/12/1990, atto Notaio Errigo di Ravenna, Rep. 70475.

Pervenne poi alla società _____, per la sola proprietà dell'area, a seguito di atto di Fusione del 28/12/1990, atto Notaio Baruzzi di Faenza (RA), Rep. 144346.



Pervenne alla società _____, per la sola proprietà dell'area, a seguito di atto di fusione del 28/08/1995, atto Notaio Plessi di Conselice (RA), Rep. 41927.

Pervenne poi alla società _____ a seguito di un Atto di fusione per incorporazione del 22/11/2004, Notaio Massimo Gargiulo di Faenza (RA), Rep. n. 127593. Pervenne altresì alla società _____ a seguito di un atto di scissione del 24/02/2014, Notaio Massimo Gargiulo di Faenza (RA), Rep. n. 149234.



SUB.9 (autorimessa)

L'immobile distinto al Catasto del Comune di Massa Lombarda (RA), Catasto



Liquidazione coatta amministrativa della
" _____ " società consortile cooperativa 11/51

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO Q-R



dei Fabbricati, al foglio 31, mappale 308, sub. 9 pervenne alla società _____,

per la sola proprietà dell'area e a _____, per la superficie, a seguito di scrittura

privata di vendita del 16/07/1983, Notaio Errigo di Ravenna, rep. n. 70473.

Pervenne poi alla società _____, per la sola proprietà dell'area, e a _____,

per la superficie, a seguito di atto di Fusione del 28/12/1990, atto Notaio Baruzzi

di Faenza (RA), Rep. 144346.

Pervenne poi alla società _____, per la sola proprietà dell'area, a seguito di atto

di Fusione DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE del 28/08/1995, atto

Notaio Plessi di Conselice (RA), Rep. 41927.

Pervenne poi alla società _____ a seguito di un Atto di fusione per

incorporazione del 22/11/2004, Notaio Massimo Gargiulo di Faenza (RA),

Rep. n. 127593. Pervenne altresì alla società _____ a

seguito di un atto di scissione del 24/02/2014, Notaio Massimo Gargiulo di

Faenza (RA), Rep. n. 149234.

Liquidazione coatta amministrativa della
" _____ " società consortile cooperativa 12/51

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO Q-R

SUB.10 (autorimessa)

L'immobile distinto al Catasto del Comune di Massa Lombarda (RA), Catasto dei Fabbricati, al foglio 31, mappale 308, sub. 10 pervenne alla società _____, per la sola proprietà dell'area e a _____, per la superficie, a seguito di scrittura privata di vendita del 16/07/1983, Notaio Errigo di Ravenna, rep. n. 70466.

Pervenne poi alla società _____, per la sola proprietà dell'area, a seguito di atto di Fusione del 28/12/1990, atto Notaio Baruzzi di Faenza (RA), Rep. 144346.

Pervenne poi alla società _____, per la sola proprietà dell'area, a seguito di atto di Fusione di società' per incorporazione del 28/08/1995, atto Notaio Plessi di Conselice (RA), Rep. 41927.

Pervenne poi alla società _____ a seguito di un Atto di fusione per incorporazione del 22/11/2004, Notaio Massimo Gargiulo di Faenza (RA), Rep. n. 127593. Pervenne altresì alla società _____ a

seguito di un atto di scissione del 24/02/2014, Notaio Massimo Gargiulo di

Faenza (RA), Rep. n. 149234.

SUB.11 (autorimessa)

L'immobile distinto al Catasto del Comune di Massa Lombarda (RA), Catasto dei Fabbricati, al foglio 31, mappale 308, sub. 11 pervenne alla società _____, per la sola proprietà dell'area e a _____, per la superficie, a seguito di scrittura privata di vendita del 16/07/1983, Notaio Errigo di Ravenna, rep. n. 70480.

Pervenne poi alla società _____, per la sola proprietà dell'area, a seguito di atto di Fusione del 28/12/1990, atto Notaio Baruzzi di Faenza (RA), Rep. 144346.

Pervenne a _____, per la superficie, a seguito di scrittura privata di vendita del 29/11/1991, Notaio Errigo di Ravenna, rep. n. 97978.

Pervenne poi alla società _____, per la sola proprietà dell'area, a seguito di atto di Fusione di società' per incorporazione del 28/08/1995, atto Notaio Plessi di Conselice (RA), Rep. 41927.

Pervenne poi alla società _____ a seguito di un Atto di fusione per incorporazione del _____

22/11/2004, Notaio Massimo Gargiulo di Faenza (RA), Rep. n. 127593.

Pervenne altresì alla società _____ a

seguito di un atto di scissione del 24/02/2014, Notaio Massimo Gargiulo di Faenza (RA), Rep. n. 149234.

SUB.12 (autorimessa)

L'immobile distinto al Catasto del Comune di Massa Lombarda (RA), Catasto dei Fabbricati, al foglio 31, mappale 308, sub. 12 pervenne alla società _____, per la sola proprietà dell'area e a _____, per la superficie, a seguito di scrittura privata di vendita del 16/07/1983, Notaio Errigo di Ravenna, rep. n. 70483.

Pervenne poi alla società _____, per la sola proprietà dell'area, a seguito di atto di fusione del 28/12/1990, Notaio Baruzzi di Faenza (RA), Rep. 144346.

Pervenne alla società _____,

per la sola proprietà dell'area, a seguito di atto di fusione per incorporazione del 28/08/1995, Notaio Plessi Paolo Mario di Conselice (RA), Rep. 41927.

Pervenne poi alla società _____ a seguito di un atto di fusione per incorporazione del 22/11/2004, Notaio Massimo Gargiulo di Faenza (RA), Rep. n. 127593.

Pervenne altresì alla società _____

seguito di un atto di scissione del 24/02/2014, Notaio Massimo Gargiulo di Faenza (RA), Rep. n. 149234.

SUB.13 (autorimessa)

L'immobile distinto al Catasto del Comune di Massa Lombarda (RA), Catasto dei Fabbricati, al foglio 31, mappale 308, sub. 13 pervenne alla società _____, per la sola proprietà dell'area e a _____, per la superficie, a seguito di scrittura privata di vendita del 16/07/1983, Notaio Errigo di Ravenna, rep. n. 70461.

Pervenne poi alla società _____, per la sola proprietà dell'area, a seguito di atto di fusione del 28/12/1990, Notaio Baruzzi di Faenza (RA), Rep. 144346.

Pervenne alla società _____, per la sola proprietà, a seguito di atto di fusione per incorporazione del 28/08/1995, Notaio Plessi Paolo Mario di Conselice (RA), Rep. 41927.

Pervenne poi alla società _____ a seguito di un atto di fusione per incorporazione del 22/11/2004, Notaio Massimo Gargiulo di Faenza (RA), Rep. n. 127593.

Pervenne poi alla società _____, a seguito di un atto di compravendita del 24/07/2006, Notaio Massimo Gargiulo di Faenza (RA), Rep. n. 127593.

Pervenne altresì alla società _____ a seguito di un atto di scissione del 24/02/2014, Notaio Massimo Gargiulo di Faenza (RA), Rep. n. 149234.

SUB.14 (autorimessa)

L'immobile distinto al Catasto del Comune di Massa Lombarda (RA), Catasto dei Fabbricati, al foglio 31, mappale 308, sub. 14 pervenne alla società _____, per la sola proprietà dell'area e a _____, per la superficie, a seguito di scrittura privata di vendita del 16/07/1983, Notaio Errigo di Ravenna, rep. n. 70468.

Pervenne poi alla società _____, per la sola proprietà dell'area, e a

Liquidazione coatta amministrativa della
" _____ " società consortile cooperativa 16/51

Relazione di accertamento peritale di
stima - **LOTTO Q-R**



_____, per oneri utilista della superficie, a seguito di
scrittura



Liquidazione coatta amministrativa della
“ _____ ” società consortile cooperativa 17/51

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO Q-R



privata di vendita del 30/12/1987, Notaio Errigo di Ravenna, rep. n. 85073.

Per venne poi alla società _____, per la sola proprietà dell'area,

e a _____, per la superficie, a seguito di atto di fusione del 28/12/1990,

Notaio Baruzzi di Faenza (RA), Rep. 144346.

Per venne poi alla società _____,

per la sola proprietà dell'area, a seguito di atto di fusione per incorporazione del

28/08/1995, Notaio Plessi Paolo Mario di Conselice (RA), Rep. 41927.

Per venne poi alla società _____,

per la sola proprietà dell'area e a _____, per la proprietà

superficiaria, come rettifica di intestazione all'attualità del 18/05/1999.

Per venne poi alla società _____ a seguito di un atto di fusione per

incorporazione del 22/11/2004, Notaio Massimo Gargiulo di Faenza (RA), Rep. n.

127593.

Per venne poi alla società _____, per la proprietà per l'area, a seguito di un atto di

scissione del 24/02/2014, Notaio Massimo Gargiulo di Faenza (RA), Rep. n. 149234.

Pervenne altresì a _____, per metà della proprietà superficiaria, a _____, per metà della proprietà superficiaria, a seguito di atto di compravendita del 16/04/2014, Notaio Somaroli Monica di Massa Lombarda (RA), rep. n. 42330.

SUB.15 (autorimessa)

L'immobile distinto al Catasto del Comune di Massa Lombarda (RA), Catasto dei Fabbricati, al foglio 31, mappale 308, sub. 15 pervenne alla società _____, per la sola proprietà dell'area e _____, per la superficie, a seguito di scrittura privata di vendita del 16/07/1983, Notaio Errigo di Ravenna, rep. n. 70462.

Pervenne poi alla società _____, per la sola proprietà dell'area, a seguito di atto di fusione del 28/12/1990, atto Notaio Baruzzi di Faenza (RA), Rep. 144346.

Pervenne alla società _____, per la sola proprietà dell'area, a seguito di atto di fusione per incorporazione del 28/08/1995, Notaio Plessi Paolo Mario di Conselice (RA), Rep. 41927.

Pervenne poi alla società _____ a seguito di un atto di fusione per incorporazione del _____

22/11/2004, Notaio Massimo Gargiulo di Faenza (RA), Rep. n. 127593.

Pervenne altresì alla società _____ a

seguito di un atto di scissione del 24/02/2014, Notaio Massimo Gargiulo di Faenza (RA), Rep. n. 149234.

SUB.18 (autorimessa)

L'immobile distinto al Catasto del Comune di Massa Lombarda (RA), Catasto dei Fabbricati, al foglio 31, mappale 308, sub. 18 pervenne alla società _____, per la sola proprietà dell'area, e a _____, per la superficie, a seguito di scrittura privata di vendita del 16/07/1983, Notaio Errigo di Ravenna, rep. n. 70464.

Pervenne poi alla società _____, per la sola proprietà dell'area, a seguito di atto di fusione del 28/12/1990, atto Notaio Baruzzi di Faenza (RA), Rep. 144346.

Pervenne alla società _____, per la sola proprietà dell'area, a seguito di atto di fusione per incorporazione del 28/08/1995, Notaio Plessi Paolo Mario di Conselice (RA), Rep. 41927.

Pervenne poi alla società _____ a seguito di un atto di fusione per incorporazione del 22/11/2004, Notaio Massimo Gargiulo di Faenza (RA), Rep. n. 127593.

Pervenne altresì alla società _____ a seguito di un atto di scissione del 24/02/2014, Notaio Massimo Gargiulo di Faenza (RA), Rep. n. 149234.



SUB.22 (autorimessa)

L'immobile distinto al Catasto del Comune di Massa Lombarda (RA), Catasto dei Fabbricati, al foglio 31, mappale 308, sub. 22 pervenne alla società _____, per la sola proprietà dell'area e a _____, per la superficie, a seguito di scrittura privata di vendita del 16/07/1983, Notaio Errigo di Ravenna, rep. n. 70465.

Pervenne poi alla società _____, per la sola proprietà dell'area, a seguito di atto di fusione del 28/12/1990, Notaio Baruzzi di Faenza (RA), Rep. 144346.

Pervenne poi alla società _____, per la sola proprietà dell'area e _____, per la superficie, a seguito di atto di cessione diritto di superficie del 17/10/1994,



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Notaio De Pasquale di Faenza (RA), Rep. 104117.

Per venne alla società _____,

per la sola proprietà, a seguito di atto di fusione per incorporazione del

28/08/1995, Notaio Plessi Paolo Mario di Conselice (RA), Rep. 41927.

Per venne poi alla società _____ a seguito di un atto di fusione per

incorporazione del 22/11/2004, Notaio Massimo Gargiulo di Faenza (RA), Rep. n.

127593.

Per venne altresì alla società _____ a

seguito di un atto di scissione del 24/02/2014, Notaio Massimo Gargiulo di

Faenza (RA), Rep. n. 149234.

SUB.28 (uffici)

L'immobile distinto al Catasto del Comune di Massa Lombarda (RA), Catasto

dei Fabbricati, al foglio 31, mappale 308, sub. 28 per venne alla società _____,

per la sola proprietà dell'area, a seguito di atto di fusione del 28/12/1990, atto

Notaio Baruzzi di Faenza (RA), Rep. 144346.

Per venne poi alla società _____,

per la sola proprietà dell'area, a seguito di atto di fusione per incorporazione del

28/08/1995, Notaio Plessi Paolo Mario di Conselice (RA), Rep. n. 41927.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Liquidazione coatta amministrativa della
" _____ " società consortile cooperativa 22/51

Relazione di accertamento peritale di
stima - **LOTTO Q-R**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pervenire poi alla società _____, per la sola proprietà dell'area, a seguito di un atto di fusione per incorporazione del 22/11/2004, Notaio Massimo Gargiulo di Faenza (RA), Rep. n. 127593.

Pervenire altresì alla società _____ a seguito di un atto di scissione del 24/02/2014, Notaio Massimo Gargiulo di Faenza (RA), Rep. n. 149234.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, anche a seguito di aggiornamento delle ispezioni svolto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, risultano al ventennio le seguenti trascrizioni ed iscrizioni.

LOTTE dei quali la Società _____ possiede la piena (1/1) proprietà

TRASCRIZIONI

• **Art.6384 del 08/08/1983** dovuto a scrittura privata del 16/07/1983 del Notaio Errigo di Ravenna, Rep. N. 70460, compravendita del diritto di superficie, garage distinto:

°Catasto Fabbricati, Comune di Massalombarda, Foglio 31, Particella 308, sub 23

a favore: _____

Liquidazione coatta amministrativa della
" _____ " società consortile cooperativa 23/51

Relazione di accertamento peritale di
stima - LOTTO Q-R

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro: _____

- **Art.6391 del 08/08/1983** dovuto a scrittura privata del 16/07/1983 Notaio Errigo di Ravenna, Rep.N.70467, compravendita del diritto di superficie, garage

distinto:

- ° Catasto Fabbricati, Comune di Massa Lombarda, Foglio 31, Particella 308 sub 4

a favore : _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro: _____

- **Art.6396 del 08/08/1983** dovuto a scrittura privata del 16/07/1983 Notaio Errigo di Ravenna, Rep.N.70472, compravendita del diritto di superficie, garage

distinto:

- ° Catasto Fabbricati, Comune di Massa Lombarda, Foglio 31, Particella 308 sub 26

a favore : _____

contro: _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Art.1042 DEL 27/01/1988** dovuto a rogito del 30/12/1987 del Notaio Errigo di

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Liquidazione coatta amministrativa della
" _____ " società consortile cooperativa 24/51

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO Q-R

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ravenna, Rep.N.85072/5932, compravendita del diritto di superficie, garage
distinto:

° Catasto Fabbricati, Comune di Massa Lombarda, Foglio 31, Particella 308 sub
7

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

a favore : _____

contro: _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Art.996 del 18/01/1991 dovuto a rogito del 28/12/1990 Notaio Baruzzi di
Faenza, Rep.N.144346/8757, fusione di società, le unità immobiliari sono
distinte:

° Catasto Fabbricati, Comune di Massa Lombarda, Foglio 31, Particella 308
sub1-2 (in piena proprietà) e sub da 3 a 27 compresi (in diritto di superficie a
terzi)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

a favore : _____

contro: _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Art.9849 del 14/11/1991 dovuto a scrittura privata del 04/11/1991 Notaio
Somaroli di Massa Lombarda, Rep.N.16540/834, compravendita del diritto di
proprietà superficciaria , garage distinto:

° Catasto Fabbricati, Comune di Massa Lombarda, Foglio 31, Particella 308 sub

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Liquidazione coatta amministrativa della
“ _____ ” società consortile cooperativa 25/51

Relazione di accertamento peritale di
stima – **LOTTO Q-R**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



a favore : _____

contro: _____

- **Art.11627 del 20/12/1991** dovuto ad atto autentificato del 29/11/1991 del Notaio Errigo di Ravenna, Rep.N.97975/7851, compravendita della proprietà superficiaria, garage distinto:

° Catasto Fabbricati, Comune di Massa Lombarda, Foglio 31, Particella 308 sub



19



a favore : _____

contro: _____

- **Art.11628 del 20/12/1991** dovuto ad atto autentificato del 29/11/1991 del Notaio Errigo di Ravenna, Rep.N.97977/7852, compravendita della proprietà superficiaria, garage distinto:

° Catasto Fabbricati, Comune di Massa Lombarda, Foglio 31, Particella 308 sub



6



a favore : _____

contro: _____

- **Art.203 DEL 04/01/1992** dovuto a scrittura privata autentificata del 19/12/1991



Liquidazione coatta amministrativa della
" _____ " società consortile cooperativa 26/51

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO Q-R





del Notaio Somaroli di Massalombarda, Rep.N.16894/866, compravendita di diritto di proprietà superficiaria, garage distinto:

° Catasto Fabbricati, Comune di Massa Lombarda, Foglio 31, Particella 308 sub 5



a favore : _____

contro: _____



Art.1438 del 10/02/1994 dovuto a scrittura privata autenticata del 03/02/1994 del Notaio Somaroli di Massalombarda, Rep.N.21330/1145, compravendita di diritto di proprietà superficiaria, garage distinto:

° Catasto Fabbricati, Comune di Massa Lombarda, Foglio 31, Particella 308 sub 25



a favore : _____

contro: _____



Art.8282 del 15/09/1995 dovuto a rogito del 28/08/1995 del Notaio Plessi di Conselice, Rep.N.41927/7770, fusione di società, diversi beni tra cui i garage distinti:

° Catasto Fabbricati, Comune di Massa Lombarda, Foglio 31, Particella 308 sub 1-2-6-19-24-25



a favore : _____



Liquidazione coatta amministrativa della
" _____ " società consortile cooperativa 27/51

Relazione di accertamento peritale di
stima - **LOTTO Q-R**



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro: _____

- **Art.737 del 17/01/1996** dovuto a rogito del 29/12/1995 del Notaio Plessi di Conselice, Rep.N.42727/8086, compravendita di diritto di proprietà superficiaria, garage distinto:
 - ° Catasto Fabbricati, Comune di Massa Lombarda, Foglio 31, Particella 308 sub 7

a favore : _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro: _____

- **Art.4874 del 14/05/1999** dovuto a rogito del 19/04/1999 del Notaio De Pasquale di Faenza, Rep.N.121050, compravendita di proprietà superficiaria, garage distinto:
 - ° Catasto Fabbricati, Comune di Massa Lombarda, Foglio 31, Particella 308 sub 4

a favore : _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Art.1992 del 26/02/2000** dovuto a rogito del 23/02/2000 del Notaio Gargiulo di Faenza, Rep.N.98059, compravendita di proprietà superficiaria, garage distinto:
 - ° Catasto Fabbricati, Comune di Massa Lombarda, Foglio 31, Particella 308 sub 23

a favore : _____

contro: _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Liquidazione coatta amministrativa della
“ _____ ” società consortile cooperativa 28/51

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO Q-R

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Art.17359 del 31/12/2002 dovuto a rogito del 20/12/2002 del Notaio Gargiulo di Faenza, Rep.N.118502/7031, compravendita di proprietà superficiaria, garage distinto:

° Catasto Fabbricati, Comune di Massa Lombarda, Foglio 31, Particella 308 sub 26

a favore : _____

contro: _____



Art.17287 del 18/11/2004 dovuto a rogito del 15/11/2004 del Notaio Gargiulo di Faenza, Rep.N.127509/9158, compravendita di proprietà superficiaria, garage distinto:

° Catasto Fabbricati, Comune di Massa Lombarda, Foglio 31, Particella 308 sub 5

a favore : _____

contro: _____



Art.17697 del 26/11/2004 dovuto a rogito del 20/12/2002 del Notaio Gargiulo di Faenza, Rep.N.127593, fusione di società per incorporazione, numerosi immobili tra cui le unità immobiliari distinte:

° Catasto Fabbricati, Comune di Massa Lombarda, Foglio 31, Particella 308 sub 1-2-4-6-7-19-23-24-25-26

a favore : _____



Liquidazione coatta amministrativa della
“ _____ ” società consortile cooperativa 29/51

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO Q-R





contro: _____

- **Art.8300 del 06/06/2005** dovuto a rogito del 30/05/2005 del Notaio Gargiulo di Faenza, Rep.N.129758/9798, compravendita di proprietà superficiaria, garage distinto:

° Catasto Fabbricati, Comune di Massa Lombarda, Foglio 31, Particella 308 sub 27

a favore : _____



contro: _____



- **Art. 2150 del 27/02/2014** dovuto a rogito del 24/02/2014 del Notaio Gargiulo di Faenza, Rep. 149234/20142, atto di scissione, riportante tra gli altri beni, i garage distinti

° Catasto Fabbricati, Comune di Massa Lombarda, Foglio 31, Particella 308 sub 2,4,6,7,19,23,24,25,26,27,28,29

A favore di _____,



contro _____.



ATTI PREGIUDIZIEVOLI, SERVITU', ATTI D'OBBLIGO, CONVENZIONI

ECC.



Liquidazione coatta amministrativa della
" _____ " società consortile cooperativa 30/51

Relazione di accertamento peritale di
stima - LOTTO Q-R



Nessuna trascrizione pregiudizievole

ISCRIZIONI

- **Art.203 del 04/01/1992** cancellata totalmente il 27/06/2002 art. 2133
- **Art. 5672 del 27/12/10** dovuto ad atto Notaio Gargiulo di Faenza del 22/12/2010, Rep. 143273/16860, per ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo fondiario: capitale € 1.400.000,00; tasso interesse annuo 3,2 %; totale € 2.800.000,00; durata 10 anni), riguardante numerose unità immobiliari (20) tra cui il lotto di terreno posto in Massa Lombarda, distinto al Catasto Fabbricati, Foglio 31, particella 308, sub. 2,4,5,6,7,23,24,25,26,27,28,29.

A favore : _____

Contro: _____

CONCLUSIONE

A parere dello scrivente e fermo restando ogni verifica e controllo a cura del rogitante, appaiono atti i seguenti atti pregiudizievoli :

iscrizione art. 5672 del 27/12/2010

LOTTE dei quali la Società _____ possiede la piena (1/1) proprietà della sola area.

TRASCRIZIONI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, risultano al ventennio le seguenti trascrizioni e iscrizioni.

Liquidazione coatta amministrativa della
“ _____ ” società consortile cooperativa 31/51

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO Q-R

Art. 6384 del 08/08/1983 dovuto a scrittura privata del 16/07/1983 del Notaio Errigo di Ravenna, Rep. n. 70460, compravendita del diritto di superficie, garage distinto:

° Catasto Fabbricati, Comune di Massalombarda, Foglio 31, Particella 308, Sub 23 a favore: _____ contro: _____;

Art. 6391 del 08/08/1983 dovuto a scrittura privata del 16/07/1983 Notaio Errigo di Ravenna, Rep. n. 70472, compravendita del diritto di superficie, garage distinto:

° Catasto Fabbricati, Comune Massalombarda, Foglio 31, Particella 308, Sub 26 a favore: _____ contro: _____;

Art. 1042 del 27/01/1988 dovuto a rogito del 30/12/1987 del Notaio Errigo di Ravenna, Rep. n. 85072/5932, compravendita del diritto di superficie, garage distinto:

° Catasto Fabbricati, Comune Massalombarda, Foglio 31, Particella 308, Sub 7 (diritto di proprietà superficaria) a favore: _____ contro: _____;



Art. 996 del 18/01/1991 dovuto a rogito del 28/12/1990 del Notaio Baruzzi di Faenza, Rep. n. 144346/8757, fusione di società, le unità immobiliari sono distinte:

° Catasto Fabbricati, Comune Massalombarda, Foglio 31, Particella 308, Sub 1-2 (in piena proprietà) e Sub da 3 a 7 (in diritto di superficie a terzi) a favore:

_____ contro: _____;



Art. 9849 del 14/11/1991 dovuto a scrittura privata del 04/11/1991 Notaio Somaroli di Massalombarda, Rep. n. 16540/834, compravendita del diritto di proprietà superficiaria, garage distinto:

° Catasto Fabbricati, Comune Massalombarda, Foglio 31, Particella 308, Sub 24 a favore: _____ contro: _____;



Art. 11627 del 20/12/1991 dovuto ad atto autentificato del 29/11/1991 del Notaio Errigo di Ravenna, Rep. n. 97975/7851, compravendita della proprietà superficiaria, garage distinto:

° Catasto Fabbricati, Comune Massalombarda, Foglio 31, Particella 308, Sub 19 a favore: _____ contro: _____;



Art. 11628 del 20/12/1991 dovuto ad atto autentificato del 29/11/1991 del Notaio Errigo di Ravenna, Rep. n. 97977/7852, compravendita della proprietà superficiaria, garage distinto:

° Catasto Fabbricati, Comune Massalombarda, Foglio 31, Particella 308, Sub 6 a favore: _____ contro: _____;

Art. 203 del 04/01/1992 dovuto a scrittura privata autentificata del 19/12/1991 del Notaio Somaroli di Massalombarda, Rep. n. 16894/866, compravendita di diritto di proprietà superficiaria, garage distinto:

° Catasto Fabbricati, Comune Massalombarda, Foglio 31, Particella 308, Sub 5 a favore: _____ contro: _____;

Art. 1438 del 10/02/1994 dovuto a scrittura privata autentificata del 03/02/1994 del Notaio Somaroli di Massalombarda, Rep. n. 21330/1145, compravendita di diritto di proprietà superficiaria, garage distinto:

° Catasto Fabbricati, Comune Massalombarda, Foglio 31, Particella 308, Sub 25 a favore: _____ contro: _____;

Art. 8282 del 15/09/1995 dovuto a rogito del 28/08/1995 del Notaio Plessi di Conselice, Rep. n. 41927/7770, fusione di società, diversi beni tra cui i garage



distinti:

° Catasto Fabbricati, Comune Massalombarda, Foglio 31, Particella 308, Sub 1-

2-6-19-24-25 a favore _____ contro: _____

- **Art. 737 del 17/01/1996** dovuto a rogito del 29/12/1995 del Notaio Plessi di Conselice, Rep. n. 42727/8086, compravendita di diritto di proprietà superficiaria, garage distinto:



° Catasto Fabbricati, Comune Massalombarda, Foglio 31, Particella 308, Sub 7 a

favore: _____ contro: _____;

- **Art. 4874 del 14/05/1999** dovuto a rogito del 19/04/1999 del Notaio De Pasquale di Faenza, Rep. n. 121050, compravendita di proprietà superficiaria, garage distinto:

° Catasto Fabbricati, Comune Massalombarda, Foglio 31, Particella 308, Sub 4 a

favore: _____ contro: _____;



- **Art. 1992 del 26/02/2000** dovuto a rogito del 23/02/2000 del Notaio Gargiulo di Faenza, Rep. n. 98059, compravendita di proprietà superficiaria, garage distinto:

° Catasto Fabbricati, Comune Massalombarda, Foglio 31, Particella 308, Sub. 23

a favore: _____ contro: _____;



Liquidazione coatta amministrativa della
“ _____ ” società consortile cooperativa 35/51

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO Q-R



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

· **Art. 17359 del 31/12/2002** dovuto a rogito del 20/12/2002 del Notaio Gargiulo di Faenza, Rep. n. 118502/7031, compravendita di proprietà superficiaria, garage distinto:

° Catasto Fabbricati, Comune Massalombarda, Foglio 31, Particella 308, Sub 26 a favore: _____ contro: _____;

· **Art. 17287 del 18/11/2004** dovuto a rogito del 15/11/2004 del Notaio Gargiulo di Faenza, Rep. n. 127509/9158, compravendita di proprietà superficiaria, garage distinto:

° Catasto Fabbricati, Comune Massalombarda, Foglio 31, Particella 308, Sub 5 a favore: _____ contro: _____;

· **Art. 17697 del 26/11/2004** dovuto a rogito del 20/12/2002 del Notaio Gargiulo di Faenza, Rep. n. 127593, fusione di società per incorporazione, numerosi immobili tra cui le unità distinte:

° Catasto Fabbricati, Comune Massalombarda, Foglio 31, Particella 308, Sub 1-2-4-6-7-19-23-24-25-26 a favore: _____ contro: _____;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Liquidazione coatta amministrativa della
“ _____ ” società consortile cooperativa 36/51

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO Q-R

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Art. 8300 del 06/06/2005 dovuto a rogito del 30/05/2005 del Notaio Gargiulo di Faenza, rep. n. 129758/9798, compravendita di proprietà superficaria, garage distinto:

° Catasto Fabbricati, Comune Massalombarda, Foglio 31, Particella 308, Sub 27 a favore: _____ contro: _____;

Art. 2150 del 27/02/2014 dovuto a rogito del 24/02/2014 del Notaio Gargiulo di Faenza, rep. n. 149234/20142, atto di scissione, riportante tra gli altri beni, i garage distinti:

° Catasto Fabbricati, Comune Massalombarda, Foglio 31, Particella 308, Sub 2, 4, 6, 7, 19, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 a favore: _____ contro: _____.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI, SERVITU', ATTI D'OBBLIGO, CONVENZIONI ECC.

Nessuna trascrizione pregiudizievole.

ISCRIZIONI

Art. 203 del 04/01/1992 cancellata totalmente il 27/06/2002 art. 2133

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITÀ ALL'USO

Sulla base di quanto fornito ed esaminato presso l'Unione dei Comuni della Bassa

Liquidazione coatta amministrativa della
" _____ " società consortile cooperativa 37/51

Relazione di accertamento peritale di
stima - LOTTO Q-R

Romagna, sussistono i seguenti precedenti amministrativi relativi agli immobili oggetto di stima:

- concessione edilizia n. 91/1978 del 15/11/1978, prot. 6161, pratica ed. n.75/78, intestata alla società _____, relativa a costruzione di edificio per ricovero automezzi ed uffici e relativo Permesso di Agibilità n.30/80, prot.n.1178/80 del 24/10/1980;
- concessione edilizia n. 157/1980, del 31/12/1980, prot. 8150, pratica ed. n.145/80, intestata alla società _____, relativa a costruzione di muri divisori e relativo Permesso di Agibilità n.27/81, prot.n.1314/80 del 30/03/1981;

Non sono emerse difformità particolari rispetto alla situazione amministrativa e catastale, salvo i seguenti aspetti:

- Sub.28 (uffici): la distribuzione interna risulta difforme dallo stato autorizzato rinvenuto presso il Comune di Massa Lombarda; nello specifico sono stati eliminati i muri di divisione tra i vari ambienti e il disimpegno, creando un unico ambiente;
- si segnala inoltre che l'altezza dei muri divisori interni non arriva fino alla copertura.

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Servizio tecnico Edilizia Privata dell'Unione della Bassa Romagna, in via del tutto indicativa, si ritiene che le opere descritte possano essere regolarizzate mediante accertamento di conformità ex art. 17 L.R. 23/2004 (opere di manutenzione straordinaria, accoramento di unità e distribuzione interna).

Liquidazione coatta amministrativa della
“ _____ ” società consortile cooperativa 38/51

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO Q-R

A conclusione dei procedimenti di regolarizzazione sopra descritti, dovrà inoltre procedersi all'aggiornamento degli elaborati catastali.

DESCRIZIONE DEI BENI

Caratteristiche estrinseche

Il fabbricato di cui sono parte le porzioni in oggetto, è sito a Massa Lombarda (RA) in via Montefiorino, in zona periferica all'interno di un'area industriale/artigianale in prossimità dell'asse viario SP253 che collega Lugo a Sant'Agata, dunque in buona posizione rispetto ai principali assi viari della zona.

Il fabbricato è composto complessivamente da n.26 unità immobiliari, aventi caratteristiche del tutto simili tra loro e la medesima destinazione, ovvero di autorimessa, tutte accessibili autonomamente da aree comuni circostanti i vari sub. (sub.30 e 31), oltre, ad unità immobiliare (sub.28) ad uso uffici.

Si segnala inoltre la presenza, sul lato sinistro all'interno della corte individuata con il sub. 30, di un impianto di deposito di gasolio, ora non più in uso, con rispettivo erogatore esterno e cisterne contenitive interrate, a servizio dell'intero fabbricato.

Caratteristiche intrinseche

L'immobile è composto da un ampio locali destinati a deposito/autorimessa nonché uffici e servizi, tutti a piano terra.

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche, risalenti al recente periodo di realizzazione dell'immobile e in generale allo stato discreto in cui versa:

- struttura prefabbricata in c.a. costituito da telai (pilastri e trave di copertura a sezione variabile),
- solaio di copertura è costituito da pannelli prefabbricati in c.a. tipo lastre

Liquidazione coatta amministrativa della
" _____ " società consortile cooperativa 39/51

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO Q-R

predalles,

- tamponamenti perimetrali alle estremità e della zona ufficio sono in muratura così come i muri divisorii interni tra le varie unità ad uso autorimessa.

Zona uffici:

- finiture esterne:
 - pareti intonacate e tinteggiate;
 - infissi esterni in alluminio o legno a seconda dei locali con avvolgibili in pvc;
 - recinzioni laterali e sul retro in rete metallica su muretti in cls;
 - grate di sicurezza, in ferro verniciato, alle finestre e in corrispondenza delle porte di accesso, sia sul fronte che sul lato;

- finiture interne:
 - pareti intonacate e tinteggiate;
 - pavimentazione in gres ceramico;
 - servizi igienici con pavimentazione e rivestimento in piastrelle 20x20 in ceramica;
 - controsoffitto attrezzato nei vani ad uso ufficio;
 - caldaia posizionata nel vano antibagno;
 - impianto di riscaldamento a radiatori;

Autorimesse:

- finiture esterne:
 - portoni di accesso alle autorimesse scorrevoli lateralmente a due ante, in metallo a tutt'altezza;

- pilastrate e parete laterale esterna in cls a vista;

- finiture interne:

- pareti non intonacate;
- pavimentazione di tipo industriale in massetto di cls.

Fermo restando ogni verifica ed approfondimento, per quanto riguarda l'unità ad uso uffici, in generale gli impianti termici ed elettrici risultano funzionanti, è anche presente l'impianto di condizionamento; mentre la restante parte di fabbricato adibita ad autorimesse risulta priva di illuminazione e riscaldamento.

In conclusione, la porzione ad uso ufficio e servizi risulta in condizioni discrete di manutenzione, con finiture standard, mentre la zona ad uso autorimesse risultando priva di qualsiasi tipo di finitura è in condizioni riconducibili all'epoca di costruzione dell'immobile.

I BCNC (sub.30 e 31) risultano pavimentati in asfalto e utilizzati come corsia di manovra e di sosta. Sul fronte strada il lotto risulta non recintato.

CONSISTENZA COMMERCIALE

LOTTE dei quali la Società VALORE IMMOBILIARE SOCIETA' CONSORTILE COOPERATIVA possiede la piena proprietà (1/1)- (Q) – si riportano le eventuali variazioni intervenute rispetto la perizia del 2016:

LOTTO Q1 - (foglio 31, mappale 308, sub. 28) - La superficie commerciale delle unità immobiliari è stata computata al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune, delle planimetrie catastali:

uffici (piano terra): circa mq 117,63 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);

Liquidazione coatta amministrativa della
“ _____ ” società consortile cooperativa 41/51

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO Q-R

LOTTO Q2 - (foglio 31, mappale 308, sub. 2) - VENDUTO

LOTTO Q3 - (foglio 31, mappale 308, sub. 4) - VENDUTO

LOTTO Q4 - (foglio 31, mappale 308, sub. 5) VENDUTO

LOTTO Q5 - (foglio 31, mappale 308, sub. 6) VENDUTO

LOTTO Q6 - (foglio 31, mappale 308, sub. 7) VENDUTO

LOTTO Q7 - (foglio 31, mappale 308, sub. 19) VENDUTO

LOTTO Q8 - (foglio 31, mappale 308, sub. 23) VENDUTO

LOTTO Q9 - (foglio 31, mappale 308, sub. 24) VENDUTO

LOTTO Q10 - (foglio 31, mappale 308, sub. 25) VENDUTO

LOTTO Q11 - (foglio 31, mappale 308, sub. 26) VENDUTO

LOTTO Q12 - (foglio 31, mappale 308, sub. 27) VENDUTO

LOTTO Q13 - (foglio 31, mappale 308, sub. 29) VENDUTO

LOTTE dei quali la Società _____ possiede la sola proprietà dell'area (1/1).- (R)

LOTTO R14 - (foglio 31, mappale 308, sub. 3) - La superficie commerciale del terreno, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune, delle planimetrie catastali:

- **autorimessa (piano terra):** circa mq 54,86 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);

LOTTO R15 - (foglio 31, mappale 308, sub. 9) - La superficie commerciale del terreno, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune, delle planimetrie catastali:

- **autorimessa (piano terra):** circa mq 54,86 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);

LOTTO R16 - (foglio 31, mappale 308, sub. 10) - La superficie commerciale del

Liquidazione coatta amministrativa della
“ _____ ” società consortile cooperativa 42/51

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO Q-R

terreno, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune, delle planimetrie catastali:

- **autorimessa (piano terra):** circa mq 54,86 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);

LOTTO R17 - (foglio 31, mappale 308, sub. 11) - La superficie commerciale del terreno, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune, delle planimetrie catastali:

- **autorimessa (piano terra):** circa mq 54,86 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);

LOTTO R18 - (foglio 31, mappale 308, sub. 12) - La superficie commerciale del terreno, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune, delle planimetrie catastali:

- **autorimessa (piano terra):** circa mq 54,86 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);

LOTTO R19 - (foglio 31, mappale 308, sub. 13) - La superficie commerciale del terreno, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune, delle planimetrie catastali:

- **autorimessa (piano terra):** circa mq 54,86 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);

LOTTO R20 - (foglio 31, mappale 308, sub. 14) - La superficie commerciale del terreno, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune, delle planimetrie catastali:

- **autorimessa (piano terra):** circa mq 54,86 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);

LOTTO R21 - (foglio 31, mappale 308, sub. 15) - La superficie commerciale del terreno, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune, delle planimetrie catastali:

- **autorimessa (piano terra):** circa mq 54,86 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);

LOTTO R22 - (foglio 31, mappale 308, sub. 18) - La superficie commerciale del terreno, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune, delle planimetrie catastali:

- **autorimessa (piano terra):** circa mq 54,86 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);

LOTTO R23 - (foglio 31, mappale 308, sub. 22) - La superficie commerciale del terreno sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune, delle planimetrie catastali:

- **autorimessa (piano terra):** circa mq 54,86 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di piena proprietà di porzioni di fabbricato ad uso autorimesse e uffici, sito in Comune di Massa Lombarda, in via Montefiorino.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e soprattutto delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a misura considerando i seguenti valori, per metro quadrato di superficie ragguagliata, tenendo come riferimento la Tabella dell'O.M.I. Anno 2024 – I semestre – riportante per il Comune di Massa Lombarda, fascia centrale, codice di zona: B1, Microzona 0:

- uffici (min/max): €/mq 950,00/1.350,00

Ciò stante, si assumono i seguenti prezzi unitari, considerando in particolare la posizione degli immobili, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro

Liquidazione coatta amministrativa della
“ _____ ” società consortile cooperativa 44/51

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO Q-R

d'interesse per la stima:

· uffici € /mq 1.000,00

Per la determinazione invece del valore commerciale delle aree di terreno in piena proprietà della sola area (con diritto di superficie a terzi), in altre parole del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimato a misura considerando i valori per metro quadrato di superficie di terreno, si può ipotizzare un valore unitario di riferimento pari a:

· area edificabile

€ /mq 74,80

Tale valore è stato determinato a partire dai valori attribuiti dal Regolamento per la definizione dei criteri di determinazione dei valori delle aree edificabili e individuazione dei relativi valori venali in commercio agli effetti dell'applicazione dell'Imposta Municipale propria – Valori Minimi per le Aree Fabbricabili; si sottolinea che il valore riportato in Delibera del Consiglio Comunale fa riferimento all'anno 2020, pari ad € /mq 64,00 (Ambito RUE ASP 1.1, esterno centro storico), ed è quindi opportuno raggugliarlo alla data attuale.

L'aggiornamento del prezzo unitario di riferimento è stato effettuato utilizzando gli indici ISTAT per l'aggiornamento del valore delle aree edificabili, così come riportato nella tabella consultabile sul sito di Ravenna Entrate, fino all'anno 2024 a cui si somma l'incremento su base ISTAT in progressione negli anni successivi, da cui si ottiene il valore di € /mq. 74,80.

DEPREZZAMENTI

In relazione alle caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che alcune di queste non possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i

Liquidazione coatta amministrativa della
“ _____ ” società consortile cooperativa 45/51

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO Q-R

valori di riferimento assunti. A tale fine, considerando in particolare l'epoca di costruzione e lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile, si ritiene opportuno applicare un deprezzamento nella misura del 15% del valore stimato per i sub. 28 (uffici).
Al valore così ottenuto verrà infine operata una detrazione finale del 15% in ragione dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 1.000,00 per l'unità ad uso uffici.

Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima, come sopra descritto, viene pertanto determinato come segue:

· **Valore della u.i. ad uso uffici (sub. 28) in piena proprietà (1/1):**

mq. 117,63 x €/mq 1.000,00 =	€ 117.630,00
◦ detrazione per caratteristiche e stato d'uso (-15%)	€ -17.644,50
RESTANO:	€ 99.985,50
◦ detrazione per assenza di garanzia (-15%):	€ -14.997,83
RESTANO:	€ 84.987,67
RESTANO:	€ 84.987,67
Valore di mercato¹ dell'u.i. da inserire nel bando	<u>€ 85.000,00</u>

¹ Valore approssimato alle migliaia di euro inferiori o superiori

valore delle n.10 aree di terreno (sub. 3,9,10,11,12,13,14,15,18,22) in piena proprietà (1/1) della sola area (con diritto di superficie a terzi):

mq. 54,86 x €/mq 74,80 = € 4.103,53

Valore di mercato² delle u.i. da inserire nel bando € **4.000,00**

RIEPILOGO

I più probabili valori di mercato delle unità immobiliari in oggetto da inserire nel bando vengono quindi determinati come segue:

<u>LOTTO Q1 (sub. 28)</u> Unità Immobiliare ad uso <u>Ufficio</u> , sita in Massa Lombarda, Via Montefiorino	Valore di mercato della porzione di immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Massa Lombarda, Via Montefiorino, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, Foglio 31, Particella 308, Sub. 28	€ 85.000,00
--	--	-------------

<u>LOTTO R14 (sub.3)</u> <u>Area di terreno</u> , sita in Massa Lombarda, Via Montefiorino	Valore di mercato della porzione di area nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con diritto di superficie di terzi soggetti, sito a Massa Lombarda, Via Montefiorino, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, Foglio 31, Particella 308, Sub. 3	€ 4.000,00
--	--	------------

<u>LOTTO R15 (sub.9)</u> <u>Area di terreno</u> , sita in Massa Lombarda, Via Montefiorino	Valore di mercato della porzione di area nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con diritto di superficie di terzi soggetti, sito a Massa Lombarda, Via Montefiorino, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, Foglio 31, Particella 308, Sub. 9	€ 4.000,00
--	--	------------

² Valore approssimato alle migliaia di euro inferiori o superiori

LOTTO R16 (sub.10) Area di terreno, sita in Massa Lombarda, Via Montefiorino	Valore di mercato della porzione di area nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con diritto di superficie di terzi soggetti, sito a Massa Lombarda, Via Montefiorino, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, Foglio 31, Particella 308, Sub. 10	€ 4.000,00
---	---	------------

LOTTO R17 (sub.11) Area di terreno, sita in Massa Lombarda, Via Montefiorino	Valore di mercato della porzione di area nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con diritto di superficie di terzi soggetti, sito a Massa Lombarda, Via Montefiorino, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, Foglio 31, Particella 308, Sub. 11	€ 4.000,00
---	---	------------

LOTTO R18 (sub.12) Area di terreno, sita in Massa Lombarda, Via Montefiorino	Valore di mercato della porzione di area nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con diritto di superficie di terzi soggetti, sito a Massa Lombarda, Via Montefiorino, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, Foglio 31, Particella 308, Sub. 12	€ 4.000,00
---	---	------------

LOTTO R19 (sub.13) Area di terreno, sita in Massa Lombarda, Via Montefiorino	Valore di mercato della porzione di area nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con diritto di superficie di terzi soggetti, sito a Massa Lombarda, Via Montefiorino, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, Foglio 31, Particella 308, Sub. 13	€ 4.000,00
---	---	------------

LOTTO R20 (sub.14) Area di terreno, sita in Massa Lombarda, Via Montefiorino	Valore di mercato della porzione di area nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con diritto di superficie di terzi soggetti, sito a Massa Lombarda, Via Montefiorino, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, Foglio 31, Particella 308, Sub. 14	€ 4.000,00
---	---	------------

Liquidazione coatta amministrativa della
" _____ " società consortile cooperativa 48/51

Relazione di accertamento peritale di
stima - **LOTTO Q-R**

LOTTO R21 (sub.15)	Valore di mercato della porzione di area nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con diritto di superficie di terzi soggetti, sito a Massa Lombarda, Via Montefiorino, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, Foglio 31, Particella 308, Sub. 15	€ 4.000,00
---------------------------	---	-------------------

LOTTO R22 (sub.18)	Valore di mercato della porzione di area nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con diritto di superficie di terzi soggetti, sito a Massa Lombarda, Via Montefiorino, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, Foglio 31, Particella 308, Sub. 18	€ 4.000,00
---------------------------	---	-------------------

LOTTO R23 (sub.22)	Valore di mercato della porzione di area nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con diritto di superficie di terzi soggetti, sito a Massa Lombarda, Via Montefiorino, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, Foglio 31, Particella 308, Sub. 22	€ 4.000,00
---------------------------	---	-------------------

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE SULLE VALUTAZIONI ESTIMATIVE

La valutazione di stima è stata svolta prescindendo da considerazioni riguardo alle modalità con cui il bene potrà essere messo in vendita. A tal proposito, qualora la vendita vorrà essere informata al più pronto realizzo dell'immobile, potrà essere considerata l'applicazione di un coefficiente di detrazione, la cui entità può attestarsi sul 20% del valore di stima e pertanto per l'immobile in oggetto pari ad € 70.000,00 per l'ufficio ed € 3.200,00 per le aree di terreno.

Liquidazione coatta amministrativa della
" _____ " società consortile cooperativa 49/51

Relazione di accertamento peritale di
stima - **LOTTO Q-R**

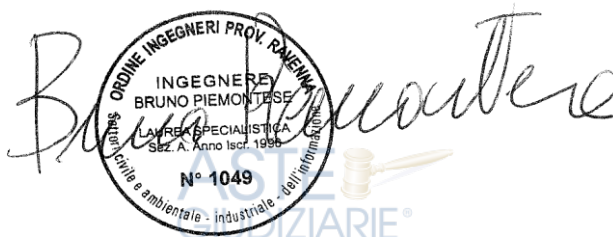
Si osserva in ogni caso che tali valutazioni eccedono l'ambito strettamente tecnico, essendo connesse anche a valutazioni di carattere economico e finanziario, che esorbitano l'incarico dello scrivente.

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Ravenna, novembre 2024

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico
ing. Bruno Piemontese



ORDINE INGEGNERI PROV. RAVENNA
INGEGNERE
BRUNO PIEMONTESE
LAUREA SPECIALISTICA
SEZ. A. Anno Iscr. 1998
N° 1049
Sez. civile e ambientale - industriale - dell'informatica

ALLEGATI

1. Visura camerale della società (2016)
2. Visura catastale per soggetto (2016)
3. Documentazione catastale (2016)
4. Documentazione fotografica (2016)
5. Documentazione planimetrica (2016)
6. Documentazione amministrativa (2016)
7. Documentazione ipocatastale (2016)
8. Atto di provenienza (2016)
9. Stralcio della normativa edilizio-urbanistica (2016)
10. Valori di riferimento (2016)
11. Contratti di locazione (2016)
12. Relazione accertamento peritale di stima (2016)
13. Visura catastale per soggetto (aggiornamento)
14. Documentazione catastale (aggiornamento)
15. Documentazione planimetrica (aggiornamento)
16. Documentazione ipocatastale (aggiornamento)
17. Valori di riferimento (aggiornamento)