

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA DELLA " _____ " SOCIETÀ CONSORTILE COOPERATIVA

DECRETO 2 NOVEMBRE 2015 – G. U. N. 264 DEL 12/11/2015

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

COMMISSARIO LIQUIDATORE DOTT.SSA ANTONELLA BRANCALEONI

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE DI STIMA – AGGIORNAMENTO

LOTTO A

**IMMOBILE AD USO CIVILE ABITAZIONE ALLO STATO GREZZO,
PRIVO DI IMPIANTI E FINITURE IN FUSIGNANO (RA), VIA
FALCONE E BORSELLINO**

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

1/17

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO A

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE - AGGIORNAMENTO

* * *

PREMESSA

A seguito di Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 25/11/2015, il Commissario Liquidatore, 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 " _____", con sede in _____ (codice fiscale _____), 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 aver avuto i necessari contatti con il Servizio Gestione Edilizia del Comune di Fusignano (RA), con l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territorio (Catasto Fabbricati e/o

Liquidazione coatta amministrativa della
" _____ " Società Consortile
Cooperativa

2/17

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO A

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", "Descrizione dei beni", "Indagine Amministrativa e Idoneità all'uso", che sostanzialmente, ad eccezione di qualche aggiornamento, vengono interamente riportati per maggiore chiarezza espositiva.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile costituente il compendio della procedura risulta così identificato:

- all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio al Catasto

Fabbricati del Comune di Fusignano, bene intestate a:

_____ con sede a Faenza, C.F. _____ – **in proprietà per 1/1**

dei seguenti beni:

- Sezione Urbana --, Foglio 22, Particella 75, Sub. 5, Categoria F/3 (in corso

Liquidazione coatta amministrativa della
" _____ " Società Consortile
Cooperativa

3/17

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO A

di costruzione), Rendita --, via G.Falcone/P. Borsellino, piano T-1-2

Il terreno sottostante e circostante il predetto fabbricato è riportato nel Catasto

Terreni del Comune di Fusignano, sezione Ravenna:

Foglio 22, Particella 75, Ente Urbano 944 mq.

OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

A parere dello scrivente, considerando che il compendio della procedura consiste in porzione di fabbricato ad uso civile abitazione su tre livelli, non si ritiene possibile suddividere in più porzioni il lotto oggetto di stima.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di porzione di fabbricato in corso di ristrutturazione, allo stato grezzo con impianti non completati e privo di finiture in quanto ancora da ultimare, sito in Fusignano (RA) in via Falcone e Borsellino n.54 (in parziale variazione rispetto alla perizia già depositata nel 2016 per avvenuta variazione della numerazione civica – come comunicato dal Commissario Liquidatore Dottorssa Brancaleoni), in zona semi-centrale all'interno di un'area residenziale, vicino al polo scolastico e in prossimità dell'asse viario che collega Lugo e Alfonsine, dunque in buona posizione rispetto ai principali assi viari.

L'immobile è costituito da: a piano terra, ingresso/soggiorno, ripostiglio/sottoscala; al piano mezzanino zona cucina; a piano primo camera matrimoniale, camera singola, bagno e ripostiglio; a piano secondo vano mansardato abitabile (camera matrimoniale), cabina e bagno.

Liquidazione coatta amministrativa della
" _____ " Società Consortile
Cooperativa

4/17

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO A

Esternamente area cortilizia pavimentata di proprietà esclusiva.

Superficie reale: appartamento mq 188, corte mq 60.

Superficie commerciale: mq 194.

CONFINI

_____ (sub. 4), _____ (sub. 6), _____ (sub.7), B.C.N.C. (sub. 8), 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

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Come già riportato nella relazione del 2016, l'unità risulta essere libera, in quanto ancora non ultimato l'intervento di ristrutturazione ed ampliamento.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Si richiama quanto citato dall'atto del 30/12/2010, Notaio Giganti di Lugo (RA), Rep. n. 52809/19991, e precisamente che *"l'immobile in contratto [venne] venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, usi, diritti, comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente esistenti, nonché*

Liquidazione coatta amministrativa della
" _____ " Società Consortile
Cooperativa

5/17

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO A

quelle dipendenti dalla vendita frazionata della proprietà originariamente unitaria.”

“E' compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, tali per legge o destinazione, in particolare risulta comune il box utenze,, BCNC a tutti i sub., nonché la quota di un mezzo della corte identificata con il sub. 8, BCNC ai sub. 4 e 5.”

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

VINCOLI

Si ritiene che oltre quelli citati negli atti di provenienza, non vi siano ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti.

In particolare, il P.S.C. vigente inserisce l'area all'interno della zona in *“Ambiti urbani consolidati (AUC) (art. 5.2 PSC)”* ed anche *“Ambiti consolidati con presenza di pregio” (art. 5.2 PSC)*.

Il R.U.E. vigente inserisce l'area all'interno della zona *“AUC.1 – Ambiti consolidati caratterizzati dalla presenza o contiguità di elementi di pregio storico- culturale o di pregio ambientale (art. 4.2.2)”*.

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile pervenne alla società _____, a seguito di una compravendita del 30/12/2010, atto Notaio Giganti, Rep. 52809.

Liquidazione coatta amministrativa della
" _____ " Società Consortile
Cooperativa

6/17

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO A

Pervenire altresì alla società _____ a seguito di atto di scissione del 24 febbraio 2014, notaio Gargiulo, Rep. 149.234/20.142, trascritto a Ravenna il 27/02/2014 all'art. 2150.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, a seguito di aggiornamento, non sono emerse variazioni. Risultano quindi, al ventennio le seguenti trascrizioni ed iscrizioni.

TRASCRIZIONI

ATTI DI PROVENIENZA

- **Art.7063 del 08/08/81** dovuto a rogito del 28/07/81 del Notaio Toscano di Ravenna, Rep. 20893/5350, regolarizzazione di società di fatto, tra i beni di proprietà troviamo un laboratorio artigianale distinto:

- Catasto Fabbricati, Comune di Fusignano, Foglio 22, Particella 75

a favore : _____

contro: _____, nonché la società di fatto _____;

- **Art.9283 del 17/11/81** dovuto a rogito del 29/10/81 del Notaio Piraccini di Cervia, Rep. 38709/5444, atto di cessione di quote, recesso di socio e modifiche a contratto sociale di s.n.c.

Liquidazione coatta amministrativa della
" _____ " Società Consortile
Cooperativa

7/17

Relazione di accertamento peritale di
stima - LOTTO A

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

a favore : _____,

contro : _____;

- **Art.555 del 10/01/08** dovuto a rogito del 21/12/07, del Notaio Giganti di Lugo, Rep. 47222/16196, compravendita di laboratorio artigianale distinto:
 - Catasto Fabbricati, Comune di Fusignano, Foglio 22, Particella 75
 - Catasto Terreni, Comune di Fusignano, Foglio 22, Particella 75

a favore : _____

contro : _____
;

- **Art. 201 del 11/01/11** dovuto a rogito del 30/12/10 del Notaio Giganti di Lugo, Rep. 52809/19991, compravendita di fabbricato in corso di costruzione distinto:
 - Catasto Fabbricati, Comune di Fusignano, Foglio 22, Particella 75, sub 5,
- a favore del _____

contro _____;

- **Art. 2150 del 27/02/2014** dovuto a rogito del 24/02/2014 del Notaio Gargiulo di Faenza, atto di scissione, riportante tra gli altri beni, il fabbricato in corso di costruzione

- Catasto Fabbricati, Comune di Fusignano, Foglio 22, Particella 75, sub 5,

a favore di _____,

contro del _____.

ISCRIZIONI

- **Art. 1980 del 16/09/97** Annotamento di cancellazione totale art.490 del 30/01/2008;
- **Art.5966 del 19/10/06** Annotamento di cancellazione totale art.121 del

Liquidazione coatta amministrativa della
" _____ " Società Consortile
Cooperativa

8/17

Relazione di accertamento peritale di
stima - LOTTO A

14/01/08;

- **Art.758 del 14/02/08** Annotamento di restrizione dai beni in oggetto con art. 276 del 21/01/11;
- **Art.239 del 30/01/13** dovuto ad atto Notaio Gargiulo di Faenza del 29/01/13, Rep. 147533/19168, per ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo fondiario: capitale € 500.00,00; tasso interesse annuo 4,9 %; totale € 750.000,00; durata 10 anni), riguardante numerose unità immobiliari (27) tra cui il fabbricato in corso di costruzione in oggetto, posto in Fusignano, distinto al Catasto Fabbricati, Foglio 22, particella 75 sub 5.

A parere dello scrivente e fermo restando ogni verifica e controllo a cura del rogitante, appaiono quale atto pregiudizievole la nota di iscrizione di cui all'Art. 239 del 30/01/13.

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITÀ ALL'USO

A seguito di ulteriori approfondimenti avuti con lo sportello unico edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna – Comune di Fusignano, non sono emerse ulteriori

pratiche edilizie rispetto a quelle di seguito citate:

- concessione edilizia n. 6889/2008, prot. 12532 del 10/12/2008, intestata a G.P. Costruzioni srl, relativa alla ristrutturazione ed ampliamento fabbricato "Ex-Macello" per ricavo di 6 alloggi di civile abitazione e sistemazione area stradale;
- variante in corso d'opera n. 7197/2009, intestata a _____, relativa alla 1° variante per modifiche interne ed esterne;
- variante in corso d'opera n. 7289/2010, intestata a G.P. Costruzioni srl, relativa alla 2° variante per modifiche interne al solo piano secondo riferite alla ristrutturazione ed ampliamento fabbricato "Ex-Macello" per ricavo di 5 alloggi di civile abitazione;
- variante in corso d'opera n. 7521/2011, intestata a G.P. Costruzioni srl, relativa alla 3° variante per modifiche interne riferite alla ristrutturazione ed ampliamento fabbricato "Ex-Macello" per ricavo di 5 alloggi di civile abitazione;

Si precisa che è stato richiesto un certificato di abitabilità/agibilità parziale in data 04/10/2012, relativo ai soli sub.1, 4 e 7, quindi escluso il sub.5 oggetto della presente relazione, il quale risulta a tutt'oggi privo di agibilità, in quanto ancora in corso di costruzione.

Non sono emerse difformità particolari rispetto alla situazione amministrativa, salvo la presenza di un cavedio interno al piano terra e lievi scostamenti nelle misure interne ma comunque rientranti nelle tolleranze previste dai regolamenti vigenti.

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere il futuro aggiudicatario e di concerto con i tecnici dello Servizio tecnico Edilizia Privata

Liquidazione coatta amministrativa della
" _____ " Società Consortile
Cooperativa

10/17

Relazione di accertamento peritale di
stima - LOTTO A

dell'Unione della Bassa Romagna, in via del tutto indicativa ed ipotetica, si ritiene che il proseguimento ed il completamento dell'intervento edilizio dovrebbe necessitare di pratica edilizia (SCIA) per opere di completamento, comprensiva, se del caso, anche delle progettazioni specialistiche (impianti) nonché di richiesta del certificato di agibilità.

A conclusione dei procedimenti di regolarizzazione, di cui sopra, dovrà inoltre procedersi all'aggiornamento degli elaborati catastali, nello specifico con l'accatastamento al finito della unità immobiliare.

DESCRIZIONE DEI BENI

Caratteristiche estrinseche

La porzione del fabbricato in corso di ristrutturazione, allo stato grezzo con impianti non completati e privo di finiture in quanto ancora da ultimare, è sita in Fusignano (RA) in via Falcone e Borsellino, in zona semi-centrale all'interno di un'area residenziale, vicino al polo scolastico e in prossimità dell'asse viario che collega Lugo e Alfonsine.

Caratteristiche intrinseche

Il fabbricato è realizzato con struttura di tipo misto (muratura, c.a, acciaio).

L'immobile è composto da : a piano terra, ingresso/soggiorno, ripostiglio/sottoscala; al piano mezzanino zona cucina; a piano primo camera matrimoniale, camera singola, bagno e ripostiglio; a piano secondo vano mansardato abitabile (camera da letto matrimoniale), cabina e bagno.

Gli interni sono allo stato grezzo "avanzato" cioè privo di intonaci, del completamento

Liquidazione coatta amministrativa della
" _____ " Società Consortile
Cooperativa

11/17

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO A

impianti, opere di finitura interne, ecc..; sono presenti, le seguenti caratteristiche:

- colonne al piano terra in acciaio con tutta probabilità appartenenti al fabbricato originario "Ex- macello" oggetto di ristrutturazione, di altezza corrispondente al doppio volume del vano di ingresso,
- imponente portone di ingresso in legno, ferro e vetro, anch'esso con tutta probabilità appartenente al fabbricato originario,
- solaio del piano mezzanino con struttura in acciaio e legno di nuova realizzazione,
- solaio del piano piano primo con struttura di legno a vista, montanti e tavelle di recupero;
- infissi in legno con vetro camera, con scuri interni in legno;
- solamente piatti doccia posati nei bagni;
- solaio di copertura in travi e tavolato in legno, di nuova realizzazione;
- predisposizione vano ascensore;
- piano mezzanino attualmente privo di parapetto di protezione contro la caduta nel vuoto.

Esternamente l'u.i. è dotata di area cortilizia pavimentata e recintata di proprietà esclusiva, oltre ad area esterna pavimentata di accesso, comune anche al sub.4.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Si rileva che la superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata computata al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune:

appartamento (piano terra, mezzanino, primo e secondo): circa mq 188 di

Liquidazione coatta amministrativa della
" _____ " Società Consortile
Cooperativa

12/17

Relazione di accertamento peritale di
stima - LOTTO A

superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);

- **corte** pavimentata di proprietà esclusiva: circa mq 60 di superficie commerciale, pari anche a mq 6 di superficie ragguagliata.

Complessivamente si ha una superficie ragguagliata totale di circa **mq 194**.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 100% della superficie abitabile della unità immobiliare ed il 10% della superficie dell'area scoperta.

STIMA DEL BENE

Trattasi di piena proprietà di una unità immobiliare facente parte di porzione di fabbricato ad uso residenziale, sito in Fusignano.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del singolo bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Fusignano, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i 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 Fusignano, fascia centrale, codice di zona: B1, Microzona 0, i prezzi delle abitazioni di tipo civile (da €/mq 1.000,00 a €/mq 1.450,00) ed inoltre i valori dell'Osservatorio Immobiliare FIMAA 2024 per residenziale nuovo o ristrutturato (da €/mq 1.500,00 a €/mq 2.300,00), i valori dell'Osservatorio FIAIP 2023 per immobili nuovi o ristrutturati internamente (da €/mq 1.500,00 a €/mq 2.000,00). Ciò stante, si assume come valore

unitario il prezzo di €/mq 1.300,00 per l'unità immobiliare, considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro di interesse per la stima.

DEPREZZAMENTI

Stante il rilievo di alcune lievi difformità rispetto alle pratiche amministrative e la necessità di regolarizzare amministrativamente la posizione con SCIA per completamento nonché con la richiesta di CCEA (certificato di agibilità e conformità edilizia) ed aggiornamento delle pratiche catastali, sarà valutato un deprezzamento forfettario di € 5.000,00 per spese tecniche, diritti ed eventuali oblazioni connessi alla presentazione delle necessarie pratiche edilizie per la regolarizzazione amministrativa e completamento.

Si opererà inoltre una detrazione del 25% in ragione del fatto che l'immobile risulta essere ancora allo stato grezzo, come descritto in precedenza.

Al valore così ottenuto verrà infine operata una ulteriore detrazione del 10% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 1.300,00 per l'unità immobiliare.

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

Liquidazione coatta amministrativa della
" _____ " Società Consortile
Cooperativa

14/17

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO A

valore della u.i.:

mq 194 x €/mq 1.300,00 = € 252.200,00

· detrazione per spese tecniche, oneri e diritti per opere per regolarizzazione amministrativa e catastale € -5.000,00

RESTANO: € 247.200,00

· detrazione per lo stato dell'immobile (grezzo) (-25%) € -61.800,00

RESTANO: € 185.400,00

· detrazione per assenza di garanzia (-10%): € -18.540,00

RESTANO: € 166.860,00**Valore di mercato dell'u.i. da inserire nel bando¹ € 166.000,00****RIEPILOGO**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

	Valore di realizzo dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Fusignano (RA) in via Falcone e Borsellino, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fusignano, Foglio 22, Particella 75, Sub. 5	
Appartamento allo stato grezzo con area cortilizia		€ 166.000,00

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

¹ Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

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 € 135.000,00

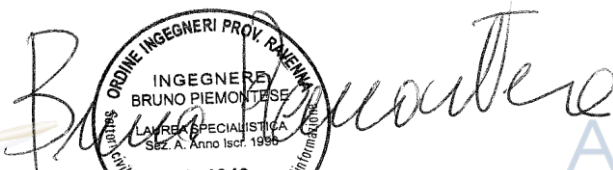
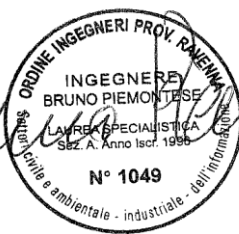
Si osserva in ogni caso che tali valutazioni eccedono l'ambito strettamente tecnico, essendo connesse anche a valutazioni di carattere economico e finanziario, che esorbitano l'incarico dello scrivente.

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

ALLEGATI

1. Visura camerale della società (2016)
2. Documentazione 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. Atti di provenienza (2016)
9. Stralcio della normativa urbanistica (2016)
10. Valori di riferimento (2016)
11. Relazione accertamento peritale di stima (2016)
12. Visura catastale per soggetto (aggiornamento)
13. Documentazione catastale (aggiornamento)
14. Documentazione planimetrica (aggiornamento)
15. Documentazione ipocatastale (aggiornamento)
16. Valori di riferimento (aggiornamento)

Liquidazione coatta amministrativa della
" _____ " Società Consortile
Cooperativa

17/17

Relazione di accertamento peritale di
stima – LOTTO A