

PREMESSA

In applicazione del Decreto Legislativo n° 5 del 09.01.2006 ed avvalendosi di quanto previsto dall'art. 87 L.F., così come riformato, il Curatore Dott. Fulvio Piacenti, in data 04.03.2022, nominava Consulente Tecnico il sottoscritto Arch. Tito Palmieri, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna con il n. 89 e studio in Via Mariani n. 11 a Ravenna ed all'Albo dei Consulenti del Giudice di codesto Tribunale dal 07.03.1985 con il n. 18, affidandogli l'incarico di procedere alla descrizione e valutazione degli immobili siti in Comune di Cervia (RA) località Milano Marittima; il G.D. Dott. Paolo Gilotta ne prendeva atto, confermando la nomina in data 11.03.2022, senza effettuare alcun rilievo.

Il sottoscritto accettava l'incarico e, dopo aver eseguito le visure presso il Catasto e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, procedeva ai sopralluoghi necessari per il rilievo degli immobili ed assumeva informazioni sul valore di beni simili, dopodiché, raccolte informazioni e documenti sulla regolarità dei fabbricati, ritenendo opportuno distinguere e descrivere separatamente le seguenti unità immobiliari:

✚ **Negoziò, al piano terra**, sito in Milano Marittima (RA), Via Giacomo Matteotti n. 13-15 – **Fg. 17, Mapp. 160, sub. 12;**

✚ **Negoziò, al piano terra**, sito in Milano Marittima (RA), Via Giacomo Matteotti n. 17/A – **Fg. 17, Mapp. 160, sub. 16;**

✚ **Appartamento al piano terra**, sito in Milano Marittima (RA),

Via Giacomo Matteotti n. 17 – **Fg. 17, Mapp. 160, sub. 15;**

✚ **Appartamento al primo piano**, sito in Milano Marittima (RA),

Via Giacomo Matteotti n. 17 – **Fg. 17, Mapp. 160, sub. 13;**

✚ **Appartamento al primo piano**, sito in Milano Marittima (RA),

Via Giacomo Matteotti n. 17 – **Fg. 17, Mapp. 160, sub. 14;**

✚ **Garage al piano terra**, sito in Milano Marittima (RA), Via

Giacomo Matteotti n. 17 – **Fg. 17, Mapp. 160, sub. 9,**

redige la seguente perizia di stima, suddividendola nei seguenti paragrafi:

- UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROVENIENZA DEI BENI
- PROPRIETA', CODICE FISCALE
- ISPEZIONI IPOTECARIE
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- REGOLARITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI
- ALLEGATI



UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di piccolo complesso condominiale commerciale-residenziale, costituito da tre distinti edifici su ampia area cortilizia comune, composto da diverse unità immobiliari, tutte

oggetto del presente procedimento e tutte di seguito descritte;
sito in Comune di Cervia (RA), località Milano Marittima, in Viale
Giacomo Matteotti n. 13-17, e quindi nella centralissima zona
della nota località turistico-balneare, nei pressi della Rotonda I°
Maggio.

Le consistenze commerciali possono essere così distinte:

- negozio fronte strada p.t. (sub 12) **mq 174 circa;**
- due appartamenti 1p (sub 13 e sub. 14) **mq 166 circa;**
- 3 u.i. al p.t. (appartamento, negozio e garage) ubicate sul
retro (sub 15, 9, 16) **mq 94 circa;**
- area comune scoperta **mq 350 circa.**



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni in oggetto, sono attualmente così identificati al
Catasto Fabbricati del **Comune** di **Cervia**, Prov. RA, **Fg. 17,**
Mapp. 160,

- **sub. 9**, Viale Giacomo Matteotti n. 17, p.T, Cat. C/6, Cl. 4,
consist. 14 mq, sup. cat. tot. 16 mq, Rendita € 101,23;
- **sub. 12**, Viale Giacomo Matteotti n. 13-15, p.T, Cat. C/1, Cl. 7,
consist. 145 mq, sup. cat. tot. 164 mq, Rendita € 12.356,23;
- **sub. 13**, Viale Giacomo Matteotti n. 17, p.1, Cat. A/2, Cl. 5,
consist. 7 vani, sup. cat. tot. 114 mq, Rendita € 1.337,62;
- **sub. 14**, Viale Giacomo Matteotti n. 17, p.1, Cat. A/2, Cl. 5,
consist. 4 vani, sup. cat. tot. 51 mq, Rendita € 764,36;
- **sub. 15**, Viale Giacomo Matteotti n. 17, p.T, Cat. A/2, Cl. 5,

□□□□□

TRASCRIZIONI A FAVORE

- **Art.4352 del 05.05.2015** Atto di scissione con atto costitutivo

Con rogito Dr. Eraldo Scarano di Ravenna del 24.04.2015 rep.137901/33990 ■■■■■ scinde parzialmente mediante costituzione di due nuove società a responsabilità limitata.

La scissione è parziale pertanto le società beneficiarie ■■■■■
■■■■■ riceveranno in apporto solo parte del patrimonio della scissa che si identifica, per quanto riguarda ■■■■■, nei seguenti immobili: in Cervia fraz. Milano Marittima Viale G. Matteotti,17 Catasto Fabbricati Fg.17 Mapp.160 sub. 9-12-13-14-15 e 16, con acollo di mutuo e relativa ipoteca iscritta il 24.05.2013 art.1266.

□□□□□

TRASCRIZIONI CONTRO

Art.16661 del 19.12.2019

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A FAVORE: ■■■■■

A CARICO: ■■■■■

Atto giudiziario ufficiale giudiziario Tribunale di Ravenna del 04.12.2019 rep. 3549/2019

GRAVA: Beni in Comune di Cervia, Viale Giacomo Matteotti n. 17, frazione Milano Marittima, censiti al C.F. di detto Comune

al Fg. 17, Mapp. 160, sub. 13 e 14.

Art. 2996 del 12.03.2020

DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCIZIONE

A FAVORE: [REDACTED]

A CARICO: [REDACTED]

[REDACTED]

Atto giudiziario ufficiale giudiziario Tribunale di Ravenna del
03.02.2020 rep. 199/2020

GRAVA:

- di proprietà [REDACTED] in Cervia Viale G.
Matteotti, n. 17 censiti C.F. di detto Comune al Fg.17 Mapp.160
sub. nn. 9-12-13-14-15-16;

- di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] beni censiti al C.F. di detto Comune al F.72
Mapp.1086 sub. 50 e Mapp. 204. (Dr. Marco Minguzzi di
Ravenna)

Art. 2099 del 17.02.2021

DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

A FAVORE: [REDACTED]

A CARICO: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Atto giudiziario ufficiale giudiziario Tribunale di Ravenna del
16.01.2021 rep. 12

GRAVA: di proprietà [REDACTED]: in Cervia
Viale G. Matteotti, n. 17 censiti C.F. di detto Comune al Fg.17
Mapp. 160 sub. nn. 9-12-13-14-15-16. (omessa descrizione degli
immobili di proprietà di altri soggetti non oggetto del presente
procedimento)

Art. 14678 del 11.10.2021

SEQUESTRO PREVENTIVO

A FAVORE: [REDACTED]

■ CARICO: [REDACTED]

[REDACTED]

Atto giudiziario ufficiale giudiziario Tribunale di Ravenna del
03.02.2020 rep. 199/2020

GRAVA:

- di proprietà [REDACTED]: in Cervia Viale G.
Matteotti, n. 17 censiti C.F. di detto Comune al Fg.17 M.160 sub.
nn. 9-12-13-14-15-16;

- di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] beni censiti al C.F. di detto Comune al F.72
M.1086 sub. 50 e M.204.

Dal quadro "D": esecuzione del decreto di sequestro preventivo
n.191/20 R.G. G.I.P. emesso il 07.10.2021 dal Tribunale di
Ravenna-Ufficio del G.I.P. Dr. Andrea Galanti nell'ambito del

procedimento penale n.5590/19 R.G.N.R. nei confronti di [REDACTED]
[REDACTED], che dispone il sequestro
degli immobili indicati nella trascrizione attualmente di proprietà

[REDACTED]

□□□□□□

✚ E' stato eseguito l'accertamento ipotecario a carico della
società scissa [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], relativamente alla quale si
descrivono di seguito le formalità pertinenti gli immobili oggetto
di relazione:

Trascrizioni a favore

Art.12155 del 31.12.1991 Acquisto

Con rogito Dr. A. Raponi di Ravenna del 30.12.1991
rep.163607/11007 la [REDACTED]

[REDACTED] acquista fabbricato in Milano Marittima-Cervia
(Ra) Viale Matteotti n.13-15-17 censito al C.F. Fg.17 Mapp.236
sub.1, 2, 3, 4, e Mapp. 237 sub. 1 e 2 in corso di variazione a
seguito di Mod. D n.7220-7221-7222-7223, , in base ai quali
assumerà i seguenti identificativi: Fg.17 M.236 sub. 1, 2, 5, 6, 7, 8,
9, 10.

Art.4809 del 02.05.2000 Trasformazione di società da

[REDACTED]

[REDACTED]

Titolo: rogito Dr. Piero Piraccini di Cervia del 21.04.2000 rep.86928
Beni: in Ravenna (omessi) e in Cervia Fg.17 M.236 sub. 1-6-9-13-14-15-16.

Art.10882 del 03.10.2000 Acquisto (riscatto di leasing)

Con rogito Dott.ssa Ira Bugani di Ravenna del 28.09.2000 rep.12824 [REDACTED]

[REDACTED] la proprietà di immobile in Milano Marittima-Cervia censito al F.17 M.236 sub. 12.

Art.12345 del 08.11.2012 Mutamento denominazione

Verbale di modifica denominazione con atto Dott.ssa Stefania Palmieri di Ravenna del 23.10.2012 rep.26989/5510 [REDACTED]

[REDACTED]
Immobili: in Ravenna (omessi) e in Cervia censiti al C.F. F.17 Mapp.160 sub. 12-9-13-14-15-16.

Trascrizioni a carico

Art.9863 del 30.10.1997 Vendita

Con rogito Dr. G. P. Toscano Rivalta di Ravenna del 23.10.1997 rep.61214/13151 [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] negozio sito in Milano Marittima-Cervia censito al C.F. Fg.17 Mapp. 236 sub. 12.

Alla parte acquirente, e per essa alla parte utilizzatrice [REDACTED]
[REDACTED] è stato concesso il diritto di accesso all'area cortilizia posteriore, di proprietà della parte venditrice.

□□□□□□

Nota: Si riportano di seguito, i dati relativi alla nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del 11.01.2023

Art.352 del 11.01.2023

Sentenza Dichiarativa di Fallimento

A FAVORE: [REDACTED]
[REDACTED]

A CARICO: [REDACTED]

Atto giudiziario ufficiale giudiziario Tribunale di Ravenna del 07.01.2022 rep. 1/2022

GRAVA:

- in Cervia, Viale G. Matteotti, n. 17 censiti C.F. di detto Comune al Fg.17 M.160 sub. nn. 9-12-13-14-15-16.



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

E CONGRUITA' CONTRATTI DI LOCAZIONE

Al momento del sopralluogo, i beni posti al piano terra, individuati ai sub. 12 (ampio negozio fronte strada) e sub. 16 (ex negozio distaccato posto sul retro) (errata planimetria allegata a contratto) risultavano occupati dalla [REDACTED] S.r.l., tramite contratto di locazione ad uso commerciale; tale contratto ha durata di anni sei, a far tempo dal 14 marzo 2016 e con scadenza il 13 marzo 2022, salvo la rinnovazione tacita di legge per un ulteriore sessennio, in mancanza di disdetta ex art. 28 L. 392/78, con un canone annuo pari a € 220.000,00 per i

primi sei anni di locazione, e a far tempo dal 14 marzo 2022 e fino al 13 marzo 2028 e cioè per tutto il secondo sessennio, il canone viene ridotto nell'importo annuo di € 120.000,00 salvo le intervenute rivalutazioni ISTAT.

Alla luce dell'ubicazione, delle caratteristiche dei locali e della loro destinazione, nonché dei "Valori di locazione" indicati dall'Agenzia delle Entrate per l'anno 2022 (in allegati), il sottoscritto ritiene che tale importo possa ritenersi più che congruo in base ai canoni di mercato, per i beni in oggetto.

Pertanto, alla luce di quanto sopra, ai fini della presente procedura, i beni in oggetto potranno considerarsi **occupati con contratto di locazione.**

Per quanto riguarda invece le ulteriori quattro unità immobiliari, esse sono tutte comprese in un "contratto di locazione ad uso foresteria", ma in realtà solo il sub. 13 ed il sub. 14 (appartamenti al primo piano del corpo di fabbrica principale) sono utilizzati e nella disponibilità del conduttore XXXXXXXXXX; mentre il sub. 9 (ex autorimessa) ed il sub. 15 (ex appartamento) entrambi ubicati al piano terra nel corpo di fabbrica secondario, sono attualmente occupati ed utilizzati da Altro Soggetto.

Il citato "contratto ad uso foresteria" ha durata di anni sei, dal 14 marzo 2016 e con scadenza il 13 marzo 2022, salvo la rinnovazione tacita di legge per un ulteriore sessennio, in

manca di disdetta ex art. 28 L. 392/78, con un canone pari a € 20.000,00 (ventimila/00) annui.

Nel suddetto contratto è riportato quanto segue: “...*IL LOCATORE e il CONDUTTORE si danno reciprocamente atto che il presente contratto di locazione è strettamente strumentale ad altro contratto di locazione di immobili ad uso commerciale, posti in Cervia-Milano Marittima, Viale Giacomo Matteotti nn. 13/15 e n. 17, stipulato tra le parti in data odierna, e che pertanto il presente contratto di locazione cesserà tutti i suoi effetti e si intenderà ipso iure et facto risolto contestualmente alla risoluzione del citato contratto di locazione di immobili ad uso commerciale...*”

Alla luce dell'ubicazione, delle caratteristiche dei locali e della loro destinazione, nonché dei “Valori di locazione” indicati dall'Agenzia delle Entrate per l'anno 2022 (in allegati), il sottoscritto ritiene che, pur non essendo il sub. 9 ed il sub. 15 nella disponibilità del conduttore, l'importo attualmente corrisposto di € 20.000,00/anno, non possa considerarsi perfettamente congruo, in base ai canoni di mercato, per i beni in oggetto. Si ritiene pertanto che in sede di valutazione di detti beni possa essere applicato, al valore unitario di mercato un decremento di circa il 10%, corrispondente al minor importo del canone locativo attualmente corrisposto.

Pertanto, alla luce di quanto sopra, ai fini della presente procedura, i beni in oggetto, potranno considerarsi **occupati**

con contratto di locazione.

(Il tutto come meglio precisato e specificato nei suddetti contratti di locazione ai quali si rimanda e che si allegano)



REGOLARITÀ EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA

In merito alla regolarità edilizia, il sottoscritto ha reperito presso il Comune di Cervia, i seguenti titoli edilizi:

- Pratica n. 94/1951, Prot. n. 403 del 25.01.1951;
- Pratica n. 718/1953, Prot. 6743 del 13.11.1953;
- Concessione n. 394/706 del 1980, Prot. 15983 del 23.10.1980
- Pratica n. 151, Prot. 21076, Istruttoria n. 579/1979 del 21.03.1980 (diniego);
- Pratica n. 151, Prot. 8963, Istruttoria n. 379/1979 del 25.06.1980 (diniego sospensione);
- Autorizzazione di Variante per opere in corso Conc. 394/706 del 1980, Prot. 1748 del 09.03.1981;
- Diffida di demolizione n. 31, Prot. n. 3167, del 12.12.1981;
- Pratica n. 747/1993 del 15.03.1993 manutenzione straordinaria a negozi;
- Pratica n. 1535/1996 del 15.04.1996, Prot 8877 del 17.04.1996, manutenzione straordinaria;
- Condono edilizio - pratica sanatoria edilizia n. 885/86 concessione edilizia in sanatoria n. 4198/97 del 31.10.1997;
- Condono edilizio - pratica sanatoria edilizia n. 1101/95 concessione in sanatoria n. 1232, Prot. n. 6380/95, del

29.11.2003;

- D.I.A. Pratica n. 12/2001 del 10.01.2001, istruttoria n. 2000/1465/F ,spostamento recinzione e sostituzione chiusura di veranda in attività commerciale;
- Pratica n. 197/2001 apertura di una vetrina in un negozio al piano terra di un fabbricato, Istruttoria 2000/1450/B;
- Pratica D.I.A. n. 806/2003 del 08.07.2003 installazione di vetrina, Istruttoria 2003/0380/Fb con annessa pratica sismica n. 207/2004;
- Pratica D.I.A. n. 716/2005 del 22.08.2005 installazione di fioriere, Istruttoria 2005/874/F;
- Pratica D.I.A. n. 0503/2007 del 17.04.2007 rifacimento del tetto, Istruttoria 2006/912/F;
- Pratica n. 0174/2014 del 22.04.2014 cambio di destinazione da appartamento ad ufficio, Istruttoria 2008/27/F (archiviata).

Dal confronto tra i documenti visionati e lo stato di fatto si sono rilevate numerose difformità:

- Negozio (sub 12): è stata chiusa l'apertura tra il negozio posto sul retro del fabbricato (lato ovest) e l'adiacente locale adibito a "retro", è stata chiusa un'apertura esterna posta sul lato nord in adiacenza alla vetrina pensile e come già sopra accennato, è stato realizzato un dehor adibito ad esposizione capi, realizzato in prossimità della vetrina pensile (lato nord) ed è inoltre stata modificata la recinzione adiacente, con la realizzazione di un cancello posto in continuità con il suddetto dehor che, di fatto, impedisce l'accesso carrabile alla corte

retrostante;

- Appartamento al PT (sub. 15): utilizzato come dispensa/cucina e locali di servizio ad altra u.i., per cui sono state realizzate aperture interne per consentire il collegamento dei vari ambienti, è stata realizzata un'apertura esterna che permette il collegamento con altra u.i. (non oggetto del presente procedimento), ed è stata realizzata una "nicchia" esterna coperta in muratura per l'ingresso a quello che catastalmente era l'autorimessa;

- Autorimessa (sub. 9) è stata sostanzialmente "annessa alla restante parte dell'edificio secondario posto sul retro, che è attualmente utilizzato come deposito e dispensa di altro immobile; per questa unità immobiliare è stato in parte chiuso il portone carrabile, e realizzata una contro parete esterna ed un'apertura sul confinante Mapp. 908;

-Appartamento al 1°p (sub. 13), una lieve discordanza nella partizione interna nella zona pranzo;

-Appartamento al 1°p (sub. 14), si rileva un diverso utilizzo degli ambienti interni, che attualmente sono destinati tutti a ripostiglio ed eccezione del servizio igienico.

Alla luce delle difformità riscontrate, sarà necessario provvedere alla loro regolarizzazione mediante sanatoria edilizia se ed ove possibile, ovvero alla loro rimozione e/o ripristino se non regolarizzabili, nonché all'eventuale aggiornamento catastale.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali regolarizzazioni e sanatorie edilizie e catastali per violazioni anche non rilevate in sede di sopralluogo, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n°. 380, della L. 47/85, e successive modificazioni ed aggiornamenti (L. 724/1993; L. 326/2003), nonché di ulteriori Leggi Regionali.

□□□□□

Urbanisticamente i beni in oggetto sono inseriti in area destinata dal **PUG** – Tessuti turistico – ricettivi a media densità art. 8.10.2 (Si rimanda allo stralcio delle Norme Tecniche di attuazione in allegato).



DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di piccolo complesso condominiale commerciale-residenziale, costituito da tre distinti edifici su ampia area cortilizia comune, composto da diverse unità immobiliari, tutte oggetto del presente procedimento e tutte di seguito descritte, sito in Comune di Cervia (RA), località Milano Marittima, in Viale Giacomo Matteotti n. 13-17, e quindi nella zona centrale della nota località turistico-balneare, a due passi dalla centralissima Rotonda I° Maggio.

Il “fabbricato principale” - di più ampie dimensioni prospiciente Viale Matteotti, con facciate esterne dall'aspetto elegante, è sviluppato su due piani fuori terra, ed è composto al

piano terra da un ampio negozio, accessibile direttamente da Viale Matteotti, ed al primo piano da due appartamenti, rispettivamente sub. 13 e sub. 14, accessibili ciascuno da propria scala esterna ubicata nell'area cortilizia comune, posta sul retro del fabbricato.

Sul retro del "fabbricato principale" (lato ovest), sono presenti altri due piccoli corpi di fabbrica, entrambi sviluppati al solo piano terra: l'uno con destinazione a negozio (sub. 16), l'altro con destinazione residenziale (sub. 15) e autorimessa (sub. 9) oltre ad un servizio igienico di pertinenza del negozio sub. 16, attualmente utilizzato come ripostiglio/deposito.

L'area cortilizia comune, si sviluppa in prevalenza lateralmente e sul retro rispetto a Viale Matteotti, dove sono presenti alberi ad alto fusto; si presenta prevalentemente pavimentata in palladiana di porfido sul fronte prospiciente Viale Matteotti, mentre sul retro è in parte pavimentata in palladiana di porfido ed in parte con autobloccanti in cemento.

Le unità immobiliari che compongono i tre corpi di fabbrica, possono essere così descritte:

- **Negozio pt (sub 12)** trattasi di ampio negozio posto al piano terra, con grandi vetrine d'ingresso poste su Viale Matteotti rispettivamente ai civici. 13 e 15; sostanzialmente composto da un ampio spazio adibito all'esposizione e vendita, attualmente di capi d'abbigliamento e accessori, con locali retro e servizio igienico, oltre ulteriore vano negozio posto sul retro ed

accessibile sia internamente sia dalla corte, utilizzato come deposito merci. È anche presente un'ampia vetrina pensile posta sul lato nord del fabbricato, ed in prossimità della stessa sull'area cortilizia, è stato realizzato un dehor- temporaneo autoportante con struttura in metallo e vetro adibito ad esposizione; per tale struttura non è stata reperita alcuna autorizzazione o comunicazione per l'installazione.

Gli spazi adibiti all'esposizione e vendita si presentano con pavimentazioni di varia tipologia, in cemento bianco, in moquette, pavimentazione in legno, mentre il locale adibito a "retro" e l'adiacente il servizio igienico, sono pavimentati in ceramica; l'altro locale adibito a "retro" ha invece pavimentazione in legno.

- **Negozio al pt (sub 16)** trattasi di piccolo locale (catastalmente C/1 – negozio), attualmente adibito a deposito merce, posto in uno dei due corpi di fabbrica secondari, sul retro rispetto al fabbricato principale; ubicato al civico 17/A, sviluppato al solo piano terra, e costituito da un unico locale avente accesso sia da un ampio portone, sia da una porta di servizio; il tutto oltre un servizio igienico (attualmente utilizzato come ripostiglio) che è distaccato dal negozio e collocato nell'altro "edificio secondario" avente accesso solo dall'esterno.

Si tratta di un modesto manufatto realizzato in muratura, con pavimentazione in linoleum, e con portone in metallo; è presente uno split interno per condizionamento, con relativa

macchina esterna. Il locale adibito a wc/ripostiglio, collocato nell'altro manufatto, si presenta con pavimento in battuto di cemento.

- **Appartamento al pt (sub 15)** ubicato nell'altro manufatto secondario, posto sul retro rispetto al fabbricato principale (lato ovest del lotto) e sviluppato al solo piano terra, catastalmente A/2), attualmente utilizzato interamente come dispensa e locali di servizio, a disposizione dell'immobile confinante (ristorante Map. 908), al quale è stato collegato mediante apertura di porta interna; sono state apportate numerose modifiche sia in interno che in esterno anche con l'apertura di diverse porte, la demolizione di partizioni interne e la realizzazione di una ulteriore parete esterna e con la sostanziale eliminazione del locale destinato a garage.

Il latitante locale di servizio, di pertinenza del negozio sub. 16, è utilizzato come ripostiglio anziché come bagno.

Gli ambienti si presentano con pavimentazioni e rivestimenti alle pareti in ceramica; sono presenti due caldaie, oltre a diversi split per il condizionamento ed è inoltre presente una cella frigorifera.

- **Autorimessa pt (sub. 9)** catastalmente autorimessa (C/6), era posta nel summenzionato corpo di fabbrica secondario e come già accennato è stata sostanzialmente eliminata e "unita" ai locali che sono oggi utilizzati come dispensa/cucina e locali di servizio del vicino ristorante; si presenta con analoghe finiture

rispetto agli ambienti adiacenti.

- **Appartamento 1p (sub 13)** ampio appartamento posto al primo piano del fabbricato principale (lato sud) con ingresso indipendente da scala esterna posta nell'area cortilizia sul retro e così composto: accesso da scala esterna ed arrivo su ampio terrazzo, ingresso, soggiorno, pranzo e cucina/angolo cottura, un bagno con lavandino, vaso e bidet ed ulteriore bagno con ampia doccia e lavabo, disimpegno, due camere da letto con split per aria condizionata ed ulteriore terrazzo posto sul fronte est (Viale Matteotti).

Si presenta con pavimentazioni interne prevalentemente in cemento bianco, infissi esterni con vetro camera; relativamente alla parte impiantistica, sono presenti: l'impianto idrico, elettrico, di riscaldamento ed impianto d'allarme che servono e sono comuni anche l'adiacente appartamento sub. 14; si precisa poi che i due appartamenti sub. 13 e sub. 14 sono tra loro internamente collegati.

- **Appartamento 1p (sub 14)** appartamento posto al primo piano del fabbricato principale (lato nord), con ingresso indipendente da scala esterna in metallo posta sul fianco nell'area cortilizia e così composto: accesso da scala esterna, ingresso su cucina-pranzo, (non arredati ed attualmente utilizzati come ripostiglio), un bagno con antibagno, una camera da letto (attualmente utilizzata come guardaroba). Si presenta con pavimento in cemento, eccetto per il bagno che ha pavimento

e rivestimento alle pareti in ceramica; infissi in legno e vetro camera. E' presente impianto di riscaldamento con caldaia alloggiata nell'antibagno: si precisa nuovamente che gli impianti idrico, elettrico, di riscaldamento ed impianto d'allarme servono e sono comuni anche l'adiacente sub. 13, al quale è questa unità immobiliare e internamente collegata.

CONSIDERAZIONI GENERALI

Lo stato di conservazione e manutenzione generale è normale per l'ampio negozio al piano terra (sub 12), così come per gli appartamenti al primo piano (sub. 13) e (sub. 14). Per le unità nei corpi di fabbrica secondarie: ex negozio (sub. 16) ed ex appartamento e garage (sub. 9, 15 e parte del sub. 16) le condizioni sono discrete.



CONSISTENZA COMMERCIALE

Le consistenze commerciali possono essere così distinte:

- negozio p.t. (sub. 12) **mq 174 circa**;
- appartamenti 1p. (sub. 13 e sub. 14) **mq 166 circa**;
- servizi, garage ex negozio p.t. (subb. 15, 9, 16) **mq 94 circa**;
- area scoperta comune **mq 350 circa**.



CRITERI DI STIMA

E' qui appena il caso di ricordare alcuni concetti basilari per tutte le valutazioni, così come definiti dagli **IVS** (International Valuation Standard).

Per **prezzo** si intende l'importo richiesto, offerto o pagato per un prodotto o un servizio. Il prezzo di vendita costituisce un dato storico, indipendentemente dal fatto che sia reso pubblico o sia mantenuto riservato.

Il **valore** si riferisce al prezzo che sarà concordato, con maggiore probabilità, tra l'acquirente ed il venditore di un prodotto o di un servizio in un dato momento ed in un definito mercato.

Atteso quindi che i diversi momenti e le diverse **“fasi di mercato”** (stagnazione, ripresa, euforica, caduta) influenzano pesantemente il valore di un determinato bene in un determinato momento, si ricorderà anche che, l'altro elemento determinante alla formazione del valore, è **“lo scopo”** per il quale esso viene determinato; così ad esempio potremo avere, diverse finalità: contabili, amministrative, fiscali, esecutive, creditizie, ecc., ed ottenere quindi differenti valori, ad esempio: di investimento, di uso, di fusione, di vendita forzata, di pronto realizzo, cauzionale, imponibile, assicurabile, ecc.

Tutti questi saranno "altri valori"; comunque diversi dal **valore di mercato** che, così viene normalmente definito **secondo gli IVS International Valuation Standard ed il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**: *“Il valore di mercato è la somma di denaro per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con*

interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Relativamente ai criteri di stima normalmente adottati per giungere alle valorizzazioni dei beni, si riassumono brevemente quelli più comunemente usati:

il metodo sintetico-comparativo di mercato (market approach), quello prioritariamente più comunemente impiegato, è il procedimento di stima basato sulla comparazione tra l'immobile oggetto di valutazione ed un insieme di immobili simili, scambiati di recente. Tale metodo è utilizzabile per tutti i beni (fabbricati o terreni) per i quali si dispongano transazioni e/o quotazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato, operando opportune correzioni e aggiustamenti al caso specifico.

Il metodo del costo (cost approach) ed in particolare, riferito ad immobili edificati, il costo di ricostruzione deprezzato; basato sul costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio, diminuito del deprezzamento dovuto a vetustà ed obsolescenza, più il valore del terreno edificato sul quale insiste l'opera.

Il metodo della capitalizzazione del reddito (income approach), raggruppa procedimenti di stima basati sulla capacità degli immobili di generare un reddito attuale o futuro. Tra questi: **la valutazione reddituale**, che si basa sulla conversione del reddito di un immobile, dato da affitti o

locazioni, in valore capitale attraverso l'applicazione di un saggio di capitalizzazione; nonché **il valore di trasformazione**, che si ottiene invece dalla differenza tra il valore di mercato dell'immobile da realizzare ed il costo della trasformazione comprendente tutti i costi diretti, indiretti, il profitto d'impresa e l'incidenza tra le diverse tempistiche inerenti l'operazione.

□□□□□□

VALUTAZIONE DEI BENI

Per il compendio immobiliare in oggetto, si ritiene di applicare il metodo del *market approach* "**comparativo del mercato**", attraverso il metodo del confronto con beni analoghi e comparabili sulla stessa piazza, implementato anche mediante informazioni assunte presso: agenzie ed operatori immobiliari della zona, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio (OMI), analisi dei valori riportati a livello nazionale dal "*Consulente Immobiliare*", analisi dei valori riportati a livello locale dalle quotazioni da "*Osservatorio Immobiliare 2021 Ravenna e Provincia*" edito dalla FIAP, dalle quotazioni del "*Rapporto 2022 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia*" edito dalla FIMAA e dalle quotazioni del "*Borsino Immobiliare*" e tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia e destinazione d'uso,

- vetustà e stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili simili.

□□□□□

Determinazione del valore di mercato

Considerato quanto sopra esposto, e viste le quotazioni di immobili commerciali ubicati in zona centrale a Milano Marittima e quindi in zona di elevato interesse commerciale, viste le quotazioni di immobili commerciali e residenziali, sia in buono che in discreto stato di conservazione e manutenzione, si ritiene che, in condizioni di libero mercato, i più probabili valori commerciali unitari delle unità immobiliari che costituiscono il compendio in oggetto, possano essere:

di € 6.800,00/mq per il negozio nel corpo di fabbrica principale (sub. 12);

di € 4.000/mq meno il 10% (come già specificato nel paragrafo SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E CONGRUITA' CANONI DI LOCAZIONE) per gli appartamenti al 1° piano (sub. 13 e sub 14);

di € 2.000/mq per le ulteriori tre unità immobiliari nei corpi secondari sul retro (sub. 9, sub. 15 e sub. 16):

di € 400/mq per l'area cortilizia scoperta.

Pertanto, si otterrà:

- Sup. **negozio pt (sub 12)** mq 174 x €/mq 6.800 = € 1.183.200,00

- Sup. **appartamenti 1p (sub 13-14)** mq 166 x €/mq 4.000 x 0,90
= € 597.600,00

- Sup. delle **tre u.i. in corpi secondari su retro (sub. 9,15 e 16)**
mq 94 x €/mq 2.000 = € 188.000,00

- **Area cortilizia scoperta (sub. 17)**
mq 350 x €/mq 400 = € 140.000,00

□□□□□

Adeguamenti e correzioni di stima

Rispetto ai valori sopra determinati, in considerazione delle numerose difformità riscontrate e sopra evidenziate e delle regolarizzazioni e/o aggiornamenti edilizi e catastali necessari, nonché per possibili ripristini, rimozioni e risistemazione aree, nonché per difformità eventualmente non riscontrate, si ritiene di effettuare una generalizzata decurtazione forfettaria del 8%.

Inoltre, in considerazione della ubicazione, della tipologia e della composizione immobiliare del bene in oggetto, **si ritiene opportuna ed economicamente vantaggiosa la vendita del compendio in un unico lotto**, per cui si otterrà:

Negozi pt (sub 12) € 1.183.200,00 x 0,92% = **€ 1.088.544,00**

Appartamenti 1p (sub 13-14) € 597.600,00 x 0,92% = **€ 549.792,00**

Tre u.i. in corpi secondari su retro (sub. 9,15 e 16)

€ 188.000,00 x 0,92% = **€ 172.960,00**

Area cortilizia scop. (sub. 17) € 140.000,00 x 0,92% = **€ 128.800,00**

E pertanto **un valore di mercato complessivo, in fondo, di € 1.940.000,00 (unmilionenovecentoquarantamila/00).**

□□□□□

Determinazione valore di vendita forzata

Considerato infine che l'importo da proporre per la base d'asta dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, si ritiene di applicare al valore sopra definito una riduzione del 15% circa, per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, nonché per la immediatezza della procedura giudiziaria, le assunzioni inerenti l'incertezza sui: tempi di vendita, emissione del D.d.T., liberazione dei beni, consegna all'aggiudicatario, al fine di renderli maggiormente appetibili e di favorirne una rapida alienazione, determinando il **valore di vendita forzata** in tondo in: **€ 1.650.000,00 (unmilioneisecentocinquantamila/00).**



Ritiene così il sottoscritto di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

Ravenna, 08.02.2023

Arch. Tito Palmieri



ALLEGATI

1. Stralcio P.U.G.
2. Stralcio N.T.A.
3. Estratto di mappa catastale
4. Visura C.T.
5. Visure C.F.
6. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
7. Copia planimetrie catastali
8. Copia atto di scissione
9. Copia relazione Rag. Paola Sintoni ispezioni ipotecarie
10. Copia elenco sintetico formalità ipotecarie
11. Copia ispezioni ipotecarie
12. Copia Contratti di locazione
13. Copia Pratica n. 94/1951, Prot. n. 403 del 25.01.1951
14. Copia Pratica n. 718/1953, Prot. 6743 del 13.11.1953
15. Concessione n. 394/706 del 1980, Prot. 15983 del
23.10.1980
 - 15.1 Elaborato grafico
16. Copia Pratica n. 151, Prot. 21076, Istruttoria n. 579/1979 del
21.03.1980 (diniego)
17. Copia Pratica n. 151, Prot. 8963, Istruttoria n. 379/1979 del
25.06.1980 (diniego - sospensione)
18. Autorizzazione di Variante per opere in corso Conc.
394/706 del 1980, Prot. 1748 del 09.03.1981
 - 18.1 Elaborato grafico

19. Diffida di demolizione n. 31, Prot. n. 3167, del 12.12.1981
20. Copia Pratica n. 747/1993 del 15.03.1993
- 20.1 Elaborato grafico
21. Pratica n. 1535/1996 del 15.04.1996, Prot 8877 del 17.04.1996, manutenzione straordinaria
22. Copia Condono edilizio - pratica sanatoria edilizia n. 885/86 concessione edilizia in sanatoria n. 4198/97 del 31.10.1997
- 22.1 Elaborato grafico
23. Copia Condono edilizio Pratica sanatoria edilizia n. 1101/95 concessione in sanatoria n. 1232, Prot. n. 6380/95, del 29.11.2003 ed idoneità sismica
- 23.1 Elaborato grafico
24. Copia DIA Pratica n. 12/2001 del 10.01.2001, istruttoria n. 2000/1465/F
- 24.1 Elaborato grafico
25. Copia Autorizzazione n. 197/2001 del 09.03.2001, Prot. 9963/2001, Istruttoria 2000/1450/B
26. Copia DIA Pratica n. 806/2003 del 08.07.2003, Istruttoria 2003/0380/F con annessa pratica sismica n. 207/2004
- 26.1 Elaborato grafico pratica sismica
27. Copia DIA Pratica n. 716/2005 del 22.08.2005, Istruttoria 2005/874/F
28. Copia DIA Pratica n. 0503/2007 del 17.04.2007, Istruttoria 2006/912/F

29. Copia Pratica n. 0174/2014 del 22.04.2014, Istruttoria
2008/27/F e relativa notifica di archiviazione
30. Quotazioni OMI e FIAIP
31. Documentazione fotografica