

## **TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

*ALL'ILL.MO GIUDICE DELEGATO DOTT. ALESSANDRO FAROLFI*

---

**CONCORDATO PREVENTIVO N. 16/2014 R.G.**

**DELLA SOCIETÀ "AUTOGOMMA S.R.L."**

*COMMISSARIO GIUDIZIALE DOTT. FULVIO PIACENTI*

## **RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE**

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, gennaio 2015

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**ALL'ILL.MO GIUDICE DELEGATO DOTT. ALESSANDRO FAROLFI**

\* \* \*

**CONCORDATO PREVENTIVO N. 16/2014 R.G. DELLA SOCIETÀ**

**"AUTOGOMMA S.R.L."**

**CURATORE FALLIMENTARE DOTT. FULVIO PIACENTI**

\* \* \*

**RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE**

\* \* \*

**PREMESSA**

A seguito di richiesta da parte del Curatore dott. Fulvio Piacenti, il Giudice Delegato dott. Alessandro Farolfi, con decreto in data 25/09/2014, 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. 172 L.F. per la valutazione degli immobili.*"

Dopo aver effettuato in loco nei giorni 20/11/2014, 21/11/2014, 11/12/2014, 14/12/2014, 15/12/2014 e 17/12/2014, i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizio del Comune di Ravenna, del Comune di Faenza, del Comune di Lugo, del Comune di Forlì, del Comune di Imola, con l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni), lo scrivente redige e rassegna la seguente relazione tecnica di stima, in ottemperanza a quanto richiesto dalla nomina disposta dall'Illustrissimo Giudice.

**COMPENDIO DELLA PROCEDURA**

Sulla base delle ispezioni ipocatastali svolte preliminarmente, il compendio della

procedura n. 4 unità immobiliari site in Comune di Faenza (RA), n. 4 unità immobiliari site in Comune di Lugo (RA), n. 2 unità immobiliari e n. 2 area di terreno site in Comune di Ravenna (RA), n. 1 unità immobiliari site in Comune di Imola (BO), n. 2 unità immobiliari site in Comune di Forlì (FC).

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili costituenti il compendio della procedura risultano così identificati:

- all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, beni intestati a:

- **AUTOGOMMA S.R.L.** con sede a Faenza, C.F. 00346850399 – **in proprietà per 1/1;**

dei seguenti beni:

- Sezione Urbana --, Foglio 132, Particella 1547, Sub. 1, Categoria D/8, Rendita € 15.364,00, via del Cavalcavia n. 55, piano S1-T-1;
- Sezione Urbana --, Foglio 132, Particella 1547, Sub. 2, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale: totale 115 m<sup>2</sup>, Rendita € 1.394,43, via del Cavalcavia n. 59, piano T;
- Sezione Urbana --, Foglio 132, Particella 1547, Sub. 3, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale: totale 143 m<sup>2</sup>, Rendita € 1.254,99, via del Cavalcavia n. 57, piano T;
- Sezione Urbana --, Foglio 132, Particella 1547, Sub. 4, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 12 vani, Superficie catastale: totale 364 m<sup>2</sup>, Rendita € 1.549,37, via del Cavalcavia n. 60, piano S1-T-1.

Le unità immobiliari insistono sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Faenza:

- Foglio 132, Particella 1547, Qualità Ente Urbano, Superficie 6129 mq.
- all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, beni intestati a:
  - **AUTOGOMMA S.R.L.** con sede a Faenza, C.F. 00346850399 – **in proprietà per 1/1;**

dei seguenti beni:

- Sezione Urbana --, Foglio 101, Particella 86, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 640 m<sup>2</sup>, Superficie catastale: totale 605 m<sup>2</sup>, Rendita € 2.181,52, viale de' Brozzi, piano T.

L'unità immobiliare insiste sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Lugo:

- Foglio 101, Particella 86, Qualità Ente Urbano, Superficie 2389 mq;

e dei seguenti beni:

- Sezione Urbana --, Foglio 101, Particella 101, Sub. 2, Categoria D/7, Rendita € 12.312,33, viale de' Brozzi n. 92/4, piano T-1;
- Sezione Urbana --, Foglio 101, Particella 101, Sub. 3, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie catastale: totale 168 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 154 m<sup>2</sup>, Rendita € 340,86, viale de' Brozzi n. 92/4, piano 1;
- Sezione Urbana --, Foglio 101, Particella 101, Sub. 4, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale: totale 135 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 122 m<sup>2</sup>, Rendita € 312,46, viale de' Brozzi n. 92/4, piano 1.

Le unità immobiliari insistono sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Lugo:

- Foglio 101, Particella 101, Qualità Ente Urbano, Superficie 3950 mq.

- all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, beni intestati a:

- **AUTOGOMMA S.R.L.** con sede a Faenza, C.F. 00346850399 – **in proprietà per 1/1;**

dei seguenti beni:

- Sezione Urbana RA, Foglio 70, Particella 343, Sub. 3, Zona Cens. 1, Categoria D/8, Rendita € 10.329,14, via Vicoli, piano T;
- Sezione Urbana RA, Foglio 70, Particella 343, Sub. 6, Zona Cens. 1, Categoria D/8, Rendita € 4.957,99, via Vicoli, piano T;
- Sezione Urbana RA, Foglio 70, Particella 359, Categoria area urbana, Consistenza 259 m<sup>2</sup>, via Vicoli, piano T;
- Sezione Urbana RA, Foglio 70, Particella 360, Categoria area urbana, Consistenza 259 m<sup>2</sup>, via Vicoli, piano T;

Le unità immobiliari insistono, unitamente ad altre, sulle aree distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna:

- Sezione Ravenna, Foglio 70, Particella 343, Qualità Ente Urbano, Superficie 2444 mq;
  - Sezione Ravenna, Foglio 70, Particella 359, Qualità Ente Urbano, Superficie 259 mq;
  - Sezione Ravenna, Foglio 70, Particella 360, Qualità Ente Urbano, Superficie 549 mq.
- all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Imola, beni intestati a:
    - **AUTOGOMMA S.R.L.** con sede a Faenza, C.F. 00346850399 – **in**

**proprietà per 1/1;**

dei seguenti beni:

- Sezione Urbana --, Foglio 112, Particella 67, Sub. 14 (graffato a sub. 37), Categoria C/3, Classe 7, Consistenza 921 m<sup>2</sup>, Rendita € 4.138,22, via Giuseppe Donati, piano T.

L'unità immobiliare insiste, unitamente ad altre, sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Imola:

- Foglio 112, Particella 67, Qualità Ente Urbano, Superficie 7456 mq.
- all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Forlì - Territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, beni intestati a:

- **AUTOGOMMA S.R.L.** con sede a Faenza, C.F. 00346850399 – **in proprietà per 1/1;**

dei seguenti beni:

- Sezione Urbana --, Foglio 72, Particella 277, Categoria D/7, Rendita € 14.988,00, via Antico Acquedotto n. 24, 28, 30, piano T.

L'unità immobiliare insiste sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì:

- Foglio 72, Particella 277, Qualità Ente Urbano, Superficie 4420 mq.

e dei seguenti beni:

- Sezione Urbana --, Foglio 146, Particella 1071, Sub. 5, Categoria D/8, Rendita € 16.330,37, via Monte Sabotino n. 6, 10, 12, viale Vittorio Veneto n. 25, 27, piano S1-T-1.

L'unità immobiliare insiste sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì:

- Foglio 146, Particella 1071, Qualità Ente Urbano, Superficie 1035 mq.

### **OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI**

A parere dello scrivente, considerando che i beni immobili di proprietà della società oggetto di concordato preventivo consistono in vari immobili presenti in diverse località e Comuni, per quanto alcuni dei quali afferenti ad un singolo fabbricato, risultando questi dunque autonomi per ubicazione e consistenza e funzionalità, si ritiene opportuno – sia al fine di fornirne una precisa e circostanziata descrizione e stima nonché per favorirne l'eventuale vendita – la divisione in diversi lotti, come in seguito distinti:

1. unità immobiliari a varia destinazione site a Faenza (RA), in via Cavalcavia n. 55, 57, 59 e 60:
  - 1.A) capannone industriale/artigianale/deposito a piano seminterrato, terra e primo sito a Faenza (RA) in via Cavalcavia n. 55, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 1547, Sub. 1
  - 1.B) ufficio a piano terra sito a Faenza (RA) in via Cavalcavia n. 59, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 1547, Sub. 2
  - 1.C) ufficio a piano terra sito a Faenza (RA) in via Cavalcavia n. 57, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 1547, Sub. 3
  - 1.D) abitazione a piano seminterrato, terra e primo sito a Faenza (RA) in via Cavalcavia n. 60, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 1547, Sub. 4
2. laboratorio/deposito a piano terra sito a Lugo (RA) in viale De' Brozzi n. 92/5, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Foglio 101, Particella 86

3. unità immobiliari a varia destinazione site a Lugo (RA), in viale De' Brozzi n. 92/4:
  - 3.A) capannone industriale/artigianale/deposito a piano terra e primo sito a Lugo (RA) in viale De' Brozzi n. 92/4, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Foglio 101, Particella 101, Sub. 2
  - 3.B) abitazione a piano primo sita a Lugo (RA) in viale De' Brozzi n. 92/4, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Foglio 101, Particella 101, Sub. 3
  - 3.C) abitazione a piano primo sita a Lugo (RA) in viale De' Brozzi n. 92/4, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Foglio 101, Particella 101, Sub. 4
4. unità immobiliari a destinazione commerciale site a Ravenna (RA), in via Vicoli:
  - 4.A) unità a destinazione commerciale e deposito a Ravenna in via Vicoli, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Foglio 70, Particella 343, Sub. 3 con area cortilizia in prossimità distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Foglio 70, Particella 360
  - 4.B) unità a destinazione commerciale e deposito a Ravenna in via Vicoli, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Foglio 70, Particella 343, Sub. 6 con area cortilizia in prossimità distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Foglio 70, Particella 359
5. laboratorio/magazzino/deposito a piano terra sito a Imola (BO) in via Donati n. 80, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Imola, Foglio 112, Particella 67, Sub. 14

6. unità ad uso officina e deposito a piano terra sito a Forlì (BO) in via Antico Acquedotto n. 24, 28, 30, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, Foglio 72, Particella 277
7. unità ad uso officina e deposito a piano terra sito a Forlì (BO) in via Monte Sabotino n. 6, 10, 12, viale Vittorio Veneto n. 25, 27 distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, Foglio 146, Particella 1071

**LOTTO N. 1.A) - CAPANNONE INDUSTRIALE/ARTIGIANALE/DEPOSITO A  
PIANO SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO SITO A FAENZA (RA) IN VIA  
CAVALCAVIA N. 55**

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Capannone industriale/artigianale/deposito a piano seminterrato, terra e primo sito a Faenza (RA) in via Cavalcavia n. 55, in prossimità del centro cittadino ed in vicinanza di uno dei principali nodi viari della cittadina manfreda.

L'immobile è costituito da: a piano interrato, accessibile da scale interne e ascensore: deposito gomme, disimpegno e locali tecnici (gruppo compressori, gruppo antincendio, cisterna); a piano terra, accessibile dall'area cortilizia: deposito gomme, laboratorio zone autocarri, laboratorio zona autovetture, ufficio, spogliatoio e WC; a piano primo, accessibile da scala interna e ascensore: deposito gomme. Esternamente ampia area cortilizia pavimentata.

Superficie commerciale: capannone/magazzino/deposito: circa mq 1.716,25 di superficie.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, beni intestati a:

- **AUTOGOMMA S.R.L.** con sede a Faenza, C.F. 00346850399 – **in proprietà per 1/1;**  
del seguente bene:
  - Sezione Urbana --, Foglio 132, Particella 1547, Sub. 1, Categoria D/8,

Rendita € 15.364,00, via del Cavalcavia n. 55, piano S1-T-1

L'unità immobiliare sopradetta insiste, unitamente ad altre, sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 1547, Qualità Ente Urbano, Superficie 6129 mq.

### CONFINI

Commercianti Indipendenti Associati – Società Cooperativa (Part. 1530), Commercianti Indipendenti Associati – Società Cooperativa (Part. 1531), Pini (Part. 356, Sub. 10, 17 e 19), Maccolini (Part. 356, Sub. 18), Foschi (Part. 358), B.C.N.C. (Part. 357, Sub. 20), B.C.N.C. (Part. 1291, Sub. 38 e 40), Camerini (Part. 567), via del Cavalcavia, via San Silvestro, B.C.N.C. (Part. 1547, Sub. 5), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

### PROPRIETÀ

Il bene oggetto di stima risulta intestato come segue:

- **AUTOGOMMA S.R.L.** con sede a Faenza, C.F. 00346850399 – **in proprietà per 1/1.**

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'unità risulta essere attualmente oggetto di un contratto di locazione sottoscritto in data 01/07/2004 tra la società Autogomma s.r.l. (locatore) e la società Pneuscar s.p.a. (conduttore), di cui copia è stata fornita allo scrivente benché priva di estremi di registrazione.

Questo prevede che si ceda in locazione *“fabbricato sito in Faenza (RA) via del Cavalcavia 55, e più specificatamente tutta la parte adibita a capannone per uso magazzino e piazzale per uso commerciale.*

*Il presente contratto avrà la durata di anni sei con decorrenza dal 01.07.2004 per*

*avere termine il 30.06.2010 e sarà prorogata di sei anni in sei anni ai sensi dell'art. 25 della legge 27.07.1978 n. 392 qualora una delle due parti non comunichi formale disdetta dodici mesi prima della scadenza.*

*Il canone di locazione è convenuto in € 60.000,00 (euro sessantamila/00) annui da pagarsi annualmente in una unica soluzione.*

*Ai sensi dell'art. 32 della Legge 392/1978 le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente su richiesta del locatore nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT.”*

Sulla base di informazioni assunte dal Commissario Giudiziale della procedura, risulta che la società Autogomma s.r.l. controlla interamente la società Pneuscar s.p.a., locatrice dell'immobile, e che entrambi le società siano in concordato preventivo in continuità aziendale.

Nel caso di effettiva continuità aziendale delle due società, appare presumibile il proseguimento del ruolo di sostegno e controllo della società proprietaria Autogomma s.r.l. verso la società Pneuscar s.p.a., locatrice. In casi avversi, l'eventuale interruzione delle attività delle due società non potranno che comportare la liberazione degli immobili.

Per queste ragioni, al fine della stima del valore dell'immobile, questo potrà considerarsi libero e dunque non assoggettabile a detrazioni per la presenza di vincoli locativi.

#### **VINCOLI, ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ**

Dall'atto del 17/05/1976, Notaio Gualdrini, Rep. n. 17.795/5.499, si evince che i beni vennero “*venduti con tutte le loro aderenze, pertinenze ed accessioni, nello stato in cui oggi si trovano...*”

Dall'atto del 29/06/1985, Notaio Baruzzi, Rep. n. 77.067, si evince inoltre che “*i terreni*

*in cessione sono gravati da servitù di scolo in quanto in essi esiste un collettore ovoidale, per cui l'area non è edificabile e può essere adibita solo a piazzale di servizio e parcheggio. [...] La [...] PNEUSCAR s.p.a. si impegna a mantenere inalterato il condotto ovoidale esistente nel terreno ceduto dal Comune, a non gravarlo con carichi di nuovi fabbricati ed a permettere l'ispezione e la sua eventuale riparazione.”*

Non vi sono vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti. In particolare, il P.R.G. 1996, approvato con atto G.P. N. 397/22571 del 29.04.1998 e successive varianti parziali, applica alla zona l'“Art. 10 - Zone urbane consolidate residenziali miste - indice di fabbricabilità 2.6 mc/mq” e l'“Art. 11 - Zone urbane consolidate produttive miste - Attività produttive dove si ipotizza una dismissione futura”.

#### **PROVENIENZA DEL BENE**

L'immobile pervenne alla società Autogomma s.r.l. dalla società Pneuscar s.p.a. con atto tra vivi di trasformazione di società del 29/06/2004, Notaio Gualdrini, Rep. 4.892, trascritto a Ravenna il 28/07/2004 all'art. 11.811.

Pervenne altresì alla società Pneuscar s.p.a. in parte dai sig.ri Giovanna Tamburini, Maria Teresa Tamburini, Mercede Tamburini e Andrea Piancastelli, a seguito di atto di compravendita del 17/05/1976, Notaio Gualdrini, Rep. n. 17.795, trascritto a Ravenna il 4/06/1976 all'art. 4.507, ed in parte a seguito di atto di permuta e vendita del 29/06/1984, Notaio Baruzzi, Rep. n. 77.067, trascritto a Ravenna il 28/07/1984 all'art. 6.770, sottoscritto tra il Comune di Faenza, la società S.A.R.I.A.F. s.p.a. e la società PNEUSCAR s.p.a..

#### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, dalle ispezioni svolte presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari, risultano al ventennio le seguenti trascrizioni ed iscrizioni.

#### TRASCRIZIONI

- **Art. 4.507 del 14/06/1976** dovuto a strumento del Notaio Gualdrini di Faenza (RA) del 17/05/1976, per compravendita riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio,
  - Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 10;
  - Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 12, Sub. 1;
  - Catasto Fabbricati, Comune di Faenza, Foglio 101, Particella 12, Sub. 2;a favore di “  
  
  
  

  
- **Art. 6.770 del 28/07/1984** dovuto a scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Baruzzi di Faenza (RA) del 29/06/1984, rep. n. 77.067, per atto tra vivi (permuta e vendite) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio,
  - Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 591, Natura T-Terreno;
  - Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 964, Natura T-Terreno;
  - Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 11, Natura T-Terreno;

contro e a favore di “COMUNE DI FAENZA”, con sede a Faenza (RA), C.F. 0023530394;

contro e a favore di “S.A.R.I.A.F. S.P.A.”, con sede a Bologna (BO), C.F. 00283730372;

contro e a favore di “PNEUSCAR S.P.A.”, con sede a Faenza (RA), C.F. 00346850399;

- **Art. 11.811 del 28/07/2004** dovuto a atto notarile pubblico del Notaio Gualdrini di Riolo Terme (RA) del 29/06/2004, rep. n. 4.892, per atto tra vivi (trasformazione di società) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio,
  - Catasto Fabbricati, Comune di Ravenna, Foglio 70, Particella 343, Sub. 3, Natura D8-Fabbricati costruiti per esigenze commerciali;
  - Catasto Fabbricati, Comune di Ravenna, Foglio 70, Particella 360, Natura EU-Ente Urbano;
  - Catasto Fabbricati, Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 10, Sub. 1, Natura D8-Fabbricati costruiti per esigenze commerciali;
  - Catasto Fabbricati, Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 12, Sub. 1, Natura A10-Uffici e studi privati;
  - Catasto Fabbricati, Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 12, Sub. 3, Natura A4-Abitazione di tipo popolare;
  - Catasto Fabbricati, Comune di Lugo, Foglio 101, Particella 101, Sub. 2, Natura D8-Fabbricati costruiti per esigenze industriali;
  - Catasto Fabbricati, Comune di Lugo, Foglio 101, Particella 101, Sub. 3, Natura A4-Abitazione di tipo popolare;

- Catasto Fabbricati, Comune di Lugo, Foglio 101, Particella 101, Sub. 4, Natura A4-Abitazione di tipo popolare;
  - Catasto Fabbricati, Comune di Lugo, Foglio 101, Particella 86, Natura C3-Laboratori per arti e mestieri;
  - Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 591, Natura T-Terreno;
  - Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 11, Natura T-Terreno;
- a favore di “AUTOGOMMA S.R.L.”, con sede a Faenza (RA), C.F. 00346850399, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- e contro “PNEUSCAR S.P.A.”, con sede a Faenza (RA), C.F. 00346850399, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- **Art. 12.221 del 27/07/2006** dovuto a atto notarile pubblico del Notaio Palmieri di Lugo (RA) del 18/07/2006, rep. n. 341.404, per atto tra vivi (atto di assenso all'edificazione di manufatti sul confine) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio,
    - Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 10, Natura EU-Ente Urbano;
    - Catasto Fabbricati, Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 10, Sub. 1, Natura D8-Fabbricati costruiti per esigenze commerciali;
    - Catasto Fabbricati, Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 1291, Sub. 8, Natura A4-Abitazione di tipo popolare;
    - Catasto Fabbricati, Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 1291, Sub. 9, Natura A4-Abitazione di tipo popolare;

- Catasto Fabbricati, Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 1291, Sub. 10, Natura D1-Opifici;
- Catasto Fabbricati, Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 1291, Sub. 11, Natura C2-Magazzini e locali di deposito;
- Catasto Fabbricati, Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 1291, Sub. 19, Natura D1-Opifici;
- Catasto Fabbricati, Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 1291, Sub. 20, Natura D1-Opifici;
- Catasto Fabbricati, Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 1291, Sub. 21, Natura C7-Tettoie chiuse o aperte;
- Catasto Fabbricati, Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 1291, Sub. 22, Natura D1-Opifici;

a favore di “AUTOGOMMA S.R.L.”, con sede a Faenza (RA), C.F. 00346850399, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

e contro “PNEUSCAR S.P.A.”, con sede a Faenza (RA), C.F. 00346850399, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- **Art. 13.287 del 29/11/2010** dovuto a atto notarile pubblico del Notaio Mercatali di Forlì (FC) del 22/11/2010, rep. n. 107.235/28.634, per atto tra vivi (compravendita) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio,
  - Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 1530, Natura T-Terreno;
  - Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 1531, Natura T-Terreno;

a favore di “COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI – SOC. COOP.”, con sede a FORLÌ (FO), C.F. 00346850399, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

e contro “AUTOGOMMA S.R.L.”, con sede a Faenza (RA), C.F. 00346850399, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **Art. 12.068 del 28/11/2014** dovuto a atto giudiziario del Tribunale di Ravenna (RA) del 18/09/2014, rep. n. 16/2014, per atto giudiziario (decreto di ammissione concordato preventivo) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio,
  - Catasto Fabbricati, Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 1547, Sub. 1, Natura D8-Fabbricati costruiti per esigenze commerciali;
  - Catasto Fabbricati, Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 1547, Sub. 2, Natura A10-Uffici e studi privati;
  - Catasto Fabbricati, Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 1547, Sub. 3, Natura A10-Uffici e studi privati;
  - Catasto Fabbricati, Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 1547, Sub. 4, Natura A2-Abitazione di tipo civile;
  - Catasto Fabbricati, Comune di Lugo, Foglio 101, Particella 86, Natura C3-Laboratori per arti e mestieri;
  - Catasto Fabbricati, Comune di Lugo, Foglio 101, Particella 101, Sub. 2, Natura D8-Fabbricati costruiti per esigenze industriali;
  - Catasto Fabbricati, Comune di Lugo, Foglio 101, Particella 101, Sub. 3, Natura A4-Abitazione di tipo popolare;
  - Catasto Fabbricati, Comune di Lugo, Foglio 101, Particella 101, Sub. 4,

Natura A4-Abitazione di tipo popolare;

- Catasto Fabbricati, Comune di Ravenna, Foglio 70, Particella 343, Sub. 3, Natura D8-Fabbricati costruiti per esigenze commerciali;
- Catasto Fabbricati, Comune di Ravenna, Foglio 70, Particella 360, Natura EU-Ente Urbano;
- Catasto Fabbricati, Comune di Ravenna, Foglio 70, Particella 343, Sub. 6, Natura D8-Fabbricati costruiti per esigenze commerciali;
- Catasto Fabbricati, Comune di Ravenna, Foglio 70, Particella 359, Natura EU-Ente Urbano;

a favore di “MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO AUTOGOMMA S.R.L.”, con sede a Faenza (RA), C.F. 00346850399, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

e contro “AUTOGOMMA S.R.L.”, con sede a Faenza (RA), C.F. 00346850399, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

#### ISCRIZIONI

- **Art. 1.951 del 07/05/2002** dovuto a atto notarile pubblico del Notaio Gualdrini di Riolo Terme (RA) del 29/04/2002, rep. n. 2943, per ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo fondiario con capitale € 1.690.000,00, totale € 3.380.000,00, somma iscritta da aumentare automaticamente, durata 10 anni, stipulazione contratto unico) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio,
  - Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 12, Natura T-Terreno;
  - Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 591, Natura T-

Terreno;

- Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 11, Natura T-Terreno;
- Catasto Fabbricati, Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 12, Sub. 1, Natura A4-Abitazione di tipo popolare;
- Catasto Fabbricati, Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 12, Sub. 2, Natura A4-Abitazione di tipo popolare;
- Catasto Fabbricati, Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 12, Sub. 3, Natura A2-Abitazione di tipo civile;
- Catasto Terreni, Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 10, Natura T-Terreno;
- Catasto Fabbricati, Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 1046, Sub. 1, Natura D8-Fabbricati costruiti per esigenze industriali;

a favore di "BANCA POPOLARE DI RAVENNA S.P.A.", con sede a Ravenna (RA), C.F. 00070300397, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

e contro "PNEUSCAR S.P.A.", con sede a Faenza (RA), C.F. 00346850399, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

#### **REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A..

#### **INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITÀ ALL'USO**

Sulla base di quanto fornito ed esaminato presso il Comune di Faenza, sussistono i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di stima:

- Licenza Edilizia n.29/77, intestata a Pneuscar spa, relativa a costruzione di fabbricato ad uso magazzino per il deposito vendita e smistamento gomme per

- autotrasporti civili ed industriali;
- Concessione n.547 del 17/09/1977, prot. ed. n. 989 del 12/07/77, intestata a Pneuscar spa, relativa alla variante in c/o, alla licenza ed. n.29/77, per la costruzione di fabbricato ad uso magazzino per il deposito vendita e smistamento gomme per autotrasporti civili ed industriali (modifiche interne) e costruzione di nuova recinzione;
  - Concessione n.589 del 29/09/1977, prot. ed. n. 771 del 02/06/77, intestata a Pneuscar spa, relativa a modifiche interne, in variante alla licenza ed. n.29/77;
  - Autorizzazione per l'agibilità del 02/06/1978, prot.gen.n. 10554/77 di cui alle Licenze edilizie n.29/77, n.547/77;
  - Comunicazione relazione opere interne, prot.ed. n.306 del 11/03/1999, intestata ad Pneuscar spa srl – riguardante modifiche all'impianto elettrico e diversa distribuzione dello spazio interno;
  - Comunicazione – relazione Opere interne, prot.gen.n. 1315 del 20/09/99, intestata a Pneuscar spa, riguardante modifiche impianto elettrico e diversa distribuzione spazio interno;
  - Permesso di Costruire n.170 del 06/11/2007,prot.gen. n. 609 del 22/06/07, intestato ad Autogomma srl – riguardante ampliamento di fabbricato ad uso deposito pneumatici e realizzazione di soppalco;
  - DIA prot.gen.n.47481 del 9/12/2010, intestato ad Autogomma srl, riguardante Variante in c/o a PdC n.170;
  - DIA prot.gen. n.905 del 13/01/2011, intestata ad Autogomma srl – riguardante completamento al P.d.C. n.170/07 relativo al progetto per ampliamento deposito con modifiche interne di fabbricato uso commercio gomme;

- SCIA prot.gen. n.37527 del 10/10/2011, intestata ad Autogomma srl – riguardante variante in c/o riferito al solo piano interrato relativo al progetto per ampliamento deposito di fabbricato uso commercio gomme;
- Domanda Certificato di Agibilità e Comunicazione di fine lavori, prot.gen. n. 39222 del 20/10/2011 in riferimento al Pd.C. n.170/07 e successive varianti;

Il rilievo sommario condotto non ha posto in rilievo difformità particolari rispetto alla situazione amministrativa e catastale.

All'interno del capannone sono presenti più strutture in acciaio tipo soppalco, che risultano regolarizzate dal punto di vista amministrativo sia comunale che catastale.

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

#### **Caratteristiche estrinseche**

L'immobile risulta inserito nella primissima periferia di Faenza, in prossimità della linea ferroviaria Bologna-Rimini ed in vicinanza di uno dei principali nodi viari della cittadina manfreda.

Per quanto inserito in area prevalentemente residenziale, l'immobile è comunque in prossimità di alcune aree commerciali e direzionali.

Il lotto si sviluppa su due vie, con accessi pedonali e carrabili da entrambe le strade.

#### **Caratteristiche intrinseche**

Il fabbricato è realizzato con struttura prefabbricata in c.a. (travi, pilastri ed elementi di copertura) e tamponamenti perimetrali in muratura faccia a vista.

L'immobile è composto da un locale deposito e dalla centrale antincendio al piano interrato, da vari locali deposito/laboratorio nonché uffici e servizi a piano terra e da una zona soppalcata ad uso deposito.

La pavimentazione della zona capannone è di tipo industriale in massetto di cls e

spolvero superficiale al quarzo.

In occasione dell'intervento di ampliamento del 2011 sono stati rinnovati i locali ad uso servizio ed ufficio ed è stata installato un ascensore che collega il piano interrato al piano terra e piano soppalco.

In generale gli impianti termici elettrici e antincendio risultano a norma rispetto alle vigenti normative e l'attuale impiego.

La porzione ad uso ufficio e servizi risulta dotato di discrete finiture con pavimenti in gres, infissi in alluminio preverniciato e doppi vetri termo-acustici, controsoffittature in cartongesso.

L'impiantistica della zona uffici possiede sia impianto di riscaldamento che di climatizzazione.

Esternamente vi è un'ampia zona asfaltata ad uso parcheggio.

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata computate al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune, delle planimetrie catastali e di quanto rilevato in sito:

- **deposito gomme (piano interrato):** circa mq 600,00 di superficie, pari anche a mq 300,00 di superficie ragguagliata;
- **locali macchine (piano interrato):** circa mq 70,00 di superficie, pari anche a mq 35,00 di superficie ragguagliata;
- **officina (piano terra):** circa mq 770,00 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);
- **deposito (piano terra):** circa mq 310,00 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);

- **ufficio (piano terra):** circa mq 31,00 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);
- **zona spogliatoi/WC (piano terra):** circa mq 19,00 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);
- **deposito (piano primo):** circa mq 300,00 di superficie, pari anche a mq 150,00 di superficie ragguagliata;
- **area scoperta:** circa mq 1.905,00 di superficie, pari anche a mq 95,25 di superficie ragguagliata.

Complessivamente si ha la seguente superficie ragguagliata:

- capannone/officina/magazzino: circa **mq 1.716,25** di superficie.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 50% della superficie dei locali a piano interrato, il 50% della superficie del deposito a piano primo, il 5% della superficie dell'area scoperta.

Sulla base di quanto espresso al paragrafo "Indagine amministrativa", non saranno considerati ai fini della stima la superficie dei soppalchi in quanto considerati nell'ambito dei beni mobili.

Non saranno considerate inoltre eventuali potenzialità edificatorie residue nel lotto, considerando l'irrilevante interesse ad ampliamenti e/o nuove edificazioni nel lotto.

### **STIMA DEL BENE**

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di piena proprietà di una unità immobiliare ad uso capannone, sito in Comune di Faenza in località Faenza.

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 del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i seguenti valori, considerando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° Semestre 2014, per il Comune di Faenza (RA), Fascia Periferica, Zona Periferica Residenziale, Codice zona D4, Microzona 0:

- capannoni tipici in stato conservativo normale (min/max):

€/mq 700,00/1.100,00

Ciò stante, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- capannone/officina/magazzino

€/mq 700,00

#### **DEPREZZAMENTI**

In relazione alle particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che alcune di queste possono non ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. A tale fine, considerando in particolare l'epoca di costruzione (risalente al 1977 con successivi ampliamenti e modifiche in epoca recente (2007, 2010 e 2011)) e alle caratteristiche del capannone (non essendo informato a criteri antisismici), nonché l'ampia dimensione che comporta una ridotta appetibilità commerciale, si ritiene opportuno considerare l'applicazione di un deprezzamento nella misura del 20% del valore stimato.

Al valore così ottenuto verrà infine operata una detrazione del 20% in ragione delle modalità di vendita a cui potrà essere soggetto il bene, ovvero con l'obbiettivo del più pronto realizzo.

**CONTEGGI DI STIMA**

Come detto, si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 700,00 per l'unità immobiliare.

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

• <b>valore del capannone/officina/magazzino:</b>	
mq 1.716,25 x €/mq 700,00 =	€ 1.287.187,50
• detrazione per le particolari caratteristiche dell'immobile: periodo di costruzione, struttura non antisismica e ampia dimensione (coefficiente 0,20)	€ -257.437,50
<b>RESTANO:</b>	<b>€ 1.029.750,00</b>
• detrazione per pronto realizzo (coefficiente 0,20):	€ -205.950,00
<b>RESTANO:</b>	<b>€ 823.800,00</b>
<b>Valore di mercato dell'unità immobiliare da inserire nel bando<sup>1</sup></b>	<b>€ 820.000,00</b>

**RIEPILOGO**

I più probabili valori di mercato dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

<b>LOTTO n. 1.A</b> <b>Capannone industriale/artigianale/ deposito a piano seminterrato, terra e primo sito a Faenza (RA) in via Cavalcavia n. 55</b>	<b>Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Faenza (RA) in via Cavalcavia n. 55, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Foglio 132, Particella 1547, Sub. 1</b>	<b>€ 820.000,00</b>
--	--	---------------------

<sup>1</sup> Valore approssimato alle decine di migliaia di Euro inferiori o superiori