

**LOTTO N. 3.B - ABITAZIONE A PIANO PRIMO SITA A LUGO (RA) IN
VIALE DE' BROZZI N. 92/4**

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Unità residenziale a piano primo (attualmente locata) all'interno di capannone industriale/artigianale/deposito nell'area periferica di Lugo, in zona industriale, lungo la S.S. San Vitale nel tratto compreso tra Lugo e Sant'Agata sul Santerno, in viale De' Brozzi n. 92/4.

L'immobile è costituito da: a piano primo, accessibile dall'area cortilizia attraverso scala esterna comune ad altra unità: soggiorno, cucina, bagno, ingresso, n. 3 camere da letto, n. 2 terrazzi. Esternamente ampia area cortilizia pavimentata, afferente tuttavia all'unità principale.

Superficie commerciale: abitazione circa mq 158,90 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 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 101, Sub. 3, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie catastale: totale 168 m², totale escluse aree scoperte 154 m², Rendita € 340,86, viale de' Brozzi n. 92/4, piano 1

L'unità immobiliare sopradetta insiste, unitamente ad altre, sull'area distinta al

Catasto Terreni del Comune di Lugo, Foglio 101, Particella 101, Qualità Ente Urbano, Superficie 3.950 mq.

CONFINI

Autogomma s.r.l. (Part. 101, Sub. 1 e 3), parti comuni, 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 25/07/2013 tra la società Autogomma s.r.l. (locatore) ed il sig. XXXXXXXXXX (conduttore), registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna, Ufficio di Ravenna, il 25/07/2013 al n. 2001, serie 3.

Questo prevede una *“durata di anni tre con decorrenza dal 15/07/2013 al 14/07/2016, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 L. 431/98 ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato art. 3”* ed un *“canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dell'Accordo locale tra le organizzazione dei locatori e dei conduttori depositato presso il Comune di Lugo (RA) il 09/12/2009 è convenuto in € 6.600,00 (Euro seimilaseicento/00) [...] in dodici rate eguali anticipate di Euro 550,00 (Euro Cinquecentocinquanta/00) entro il 15 di ogni*

mese.

Nel corso del rapporto contrattuale il canone è aggiornato annualmente in ragione del 75% della variazione ISTAT, fino al termine del contratto e dell'eventuale proroga biennale.

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore [...] la somma di Euro 1.100,00 (Millecento/00) pari a due mensilità del canone a titolo di deposito cauzionale.”

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Dall'atto del 13/05/1976, Notaio Rosi Bernardini, Rep. n. 82.234/6.519, si evince che la compravendita avvenne “*con tutti di detto immobile gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive nello stato di fatto e di diritto in cui dal venditore si possiede e si ha diritto di possedere in virtù dei titoli di provenienza.*” Inoltre, tale compravendita si intendeva “*regolata, per quanto la riguardano, da tutti i patti, condizioni e servitù contenuti ed esposti nel rogito per Notar Cattani di Lugo in data 24 febbraio 1964, n. 17922 di Repertorio, regto a lugo il 2 marzo 1964 al n. 1628, mod. I, vol. 133, trascritto a Ravenna il 7 marzo 1964 allo art. 1883 vol. 2356.*”

Si riferisce inoltre che l'appartamento risulta avere fornitura acqua comune a quella del capannone entro cui è inserito (lotto n. 3.A) nonché, come già detto, al capannone di cui al civico 92/5 (lotto n. 2).

VINCOLI

Non vi sono vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti. In particolare, il P.S.C. e relativa variante, approvato con delibera del C.C. n. 31 del 02/04/2009 e n. 36 del 10/05/2012, inserisce la zona in “*Territorio urbanizzato (art.*

4.1)”, in “ASPI - Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione di rilievo sovracomunale strategici (SS), consolidati (SC) o di rilievo comunale (C) (art. 5.4)” nonché in “Zone ed elementi di interesse storico-archeologico (art. 2.10 PSC – art. 3.2.1.A PTCP)” come area a medio rischio archeologico, nel “Perimetro del territorio urbanizzato (art. 4.1 PSC)” e in “Rischio sismico (art. 2.18 PSC)” di I livello.

Il R.U.E., approvato con delibera del C.C. n. 37 del 10/05/2012, inserisce la zona all'interno del “Perimetro del territorio urbanizzato (art. 4.1 PSC)”, in “Aggregazioni commerciali di rilevanza comunale (art. 4.4.3)” e in “ASPI.2 - Ambiti specializzati totalmente o prevalentemente edificati o in corso di attuazione per attività produttive prevalentemente commerciali e terziarie (art. 4.4.3)”.

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile pervenne alla società Autogomma s.r.l. dalla società [REDACTED] 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.

Il terreno su cui venne costruito l'immobile pervenne altresì alla società [REDACTED] dal sig. [REDACTED] a seguito di atto di compravendita del 13/05/1976, Notaio Rosi Bernardini, Rep. n. 82.234/6.519, trascritto a Ravenna all'art. 4.299 del 05/06/1976.

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

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 [REDACTED] 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.

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 Lugo, sussistono i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di stima:

- concessione prot. n.11333 del 29/01/1976, intestata a [REDACTED] e riguardante un progetto di costruzione di un laboratorio artigianale con annessa abitazione;
- certificato di abitabilità ed agibilità, prot. n. 8181 del 21/08/78, di cui al progetto approvato in data 29/01/76.

Il rilievo sommario condotto non ha posto in rilievo difformità particolari rispetto alla situazione amministrativa ad eccezione del terrazzo che risulta di dimensione maggiore rispetto a quella indicata nella pratica edilizia e catastale, necessita quindi della regolarizzazione amministrativa comunale e catastale.

DESCRIZIONE DEI BENI

Caratteristiche estrinseche

L'immobile risulta inserito nell'area periferica di Lugo, in zona industriale, lungo la S.S. San Vitale nel tratto compreso tra Lugo e Sant'Agata sul Santerno.

Il lotto si sviluppa sulla strada, con accesso pedonale e carrabile.

All'interno dell'area di terreno, con ampia area cortilizia (che si assumerà di pertinenza del capannone), insiste unicamente un capannone ad uso officina/deposito, in cui sono presenti anche due abitazioni a piano primo,

Caratteristiche intrinseche

L'unità immobiliare presenta rifiniture e dotazioni impiantistiche risalenti all'epoca di costruzione, dunque piuttosto datate.

Pavimenti e rivestimenti risultano essere in ceramica, ad eccezione della zona notte i cui pavimenti sono in legno, gli infissi esterni sono in legno e vetro semplice ma con ulteriore infisso posizionato in esterno in alluminio anodizzato, mentre gli infissi interni risultano essere in legno tamburato.

I terrazzi risultano essere pavimentati con elementi galleggianti in ghiaia lavata.

L'impianto termico è autonomo con caldaia posizionata all'interno delle unità immobiliari e i radiatori in ghisa.

L'accesso all'unità immobiliare, posta al piano primo, avviene tramite scala comune posizionata lateralmente rispetto al capannone sottostante.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata computata al lordo delle murature, sulla base delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie, delle planimetrie catastali e di quanto rilevato in sito:

- **Abitazione (piano primo):** circa mq 143,00 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);
- **Balcone (piano primo):** circa mq 109,00 di superficie, pari anche a mq 15,90 di superficie ragguagliata.

Complessivamente si ha la seguente superficie ragguagliata:

- abitazione: circa **mq 158,90** di superficie.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 30% (sino a mq 25,00) e il 10% (oltre a mq 25,00) della superficie del balcone.

STIMA DEL BENE

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

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 Lugo (RA), Fascia Periferica, Zona Ambito Artigianale, Codice zona D2, Microzona 0:

- abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max):

€/mq 770,00/1.100,00

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:

- abitazione €/mq 1.100,00

DEPREZZAMENTI

Stante il rilievo di alcune difformità rispetto alle pratiche amministrative, sarà valutato un deprezzamento di € 4.000,00 per le spese tecniche, diritti ed eventuali oblazioni connessi alla regolarizzazione amministrativa delle vari difformità rilevate.

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 1976) e alle caratteristiche del fabbricato (non informato a criteri antisismici), si ritiene opportuno considerare l'applicazione di un deprezzamento nella misura del 20% del valore stimato.

Al valore così ottenuto, stante la presenza di un vincolo locativo che rende temporaneamente indisponibile il bene, si applicherà una detrazione del 20%, così come normalmente espresso dalla letteratura estimativa.

Al valore così ottenuto verrà infine operata una ulteriore detrazione del 20% in ragione delle modalità di vendita a cui sarà 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 770,00 per l'unità immobiliare.

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

• valore dell'abitazione:	
mq 158,90 x €/mq 770,00 =	€ 122.353,00
• detrazioni per spese tecniche per regolarizzazione	€ -4.000,00
RESTANO:	€ 118.353,00
• detrazione per le particolari caratteristiche dell'immobile: periodo di costruzione, struttura non antisismica (coefficiente 0,10)	€ -11.835,30
RESTANO:	€ 106.517,70
• detrazione per vincolo locatizio (coefficiente 0,20):	€ -21.303,54
RESTANO:	€ 85.214,16
• detrazione per pronto realizzo (coefficiente 0,20):	€ -17.042,83
RESTANO:	€ 68.171,33
Valore di mercato dell'unità immobiliare da inserire nel bando⁷	€ 68.000,00

RIEPILOGO

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

LOTTO n. 3.B Abitazione a piano primo sito a Lugo (RA) in viale De' Brozzi n. 92/4	Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Lugo (RA) in viale De' Brozzi n. 92/4, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Foglio 101, Particella 101, Sub. 3	€ 68.000,00
---	---	--------------------

⁷ Valore approssimato alle decine di migliaia di Euro inferiori o superiori

**LOTTO N. 3.C - ABITAZIONE A PIANO PRIMO SITA A LUGO (RA) IN
VIALE DE' BROZZI N. 92/4**

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Unità residenziale a piano primo (attualmente locata) all'interno di capannone industriale/artigianale/deposito nell'area periferica di Lugo, in zona industriale, lungo la S.S. San Vitale nel tratto compreso tra Lugo e Sant'Agata sul Santerno, in viale De' Brozzi n. 92/4.

L'immobile è costituito da: a piano primo, accessibile dall'area cortilizia attraverso scala esterna comune ad altra unità: soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, ingresso, n. 2 camere da letto, n. 2 terrazzi. Esternamente ampia area cortilizia pavimentata, afferente tuttavia all'unità principale.

Superficie commerciale: abitazione circa mq 112,80 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 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 101, Sub. 4, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale: totale 135 m², totale escluse aree scoperte 122 m², Rendita € 312,46, viale de' Brozzi n. 92/4, piano 1.

L'unità immobiliare sopradetta insiste, unitamente ad altre, sull'area distinta al

Catasto Terreni del Comune di Lugo, Foglio 101, Particella 101, Qualità Ente Urbano, Superficie 3950 mq.

CONFINI

Autogomma s.r.l. (Part. 101, Sub. 1 e 2), parti comuni, 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 01/07/2013 tra la società Autogomma s.r.l. (locatore) ed il sig. [REDACTED]

[REDACTED] registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna, Ufficio di Ravenna, il 1/07/2013 al n. 1808, serie 3.

Questo prevede una *“durata di anni tre con decorrenza dal 15/07/2013 al 14/07/2016, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 L. 431/98 ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato art. 3”* ed un *“canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dell'Accordo locale tra le organizzazione dei locatori e dei conduttori depositato presso il Comune di Lugo (RA) il 09/12/2009 è convenuto in € 5.400,00 (Euro cinquemilaquattrocento/00) [...] in dodici rate eguali anticipate di Euro 450,00 (Euro quattrocentocinquanta/00) entro ol*

15 di ogni mese.

Nel corso del rapporto contrattuale il canone è aggiornato annualmente in ragione del 75% della variazione ISTAT, fino al termine del contratto e dell'eventuale proroga biennale.

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore [...] la somma di Euro 900,00 (novecento/00) pari a due mensilità del canone a titolo di deposito cauzionale.”

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Dall'atto del 13/05/1976, Notaio Rosi Bernardini, Rep. n. 82.234/6.519, si evince che la compravendita avvenne *“con tutti di detto immobile gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive nello stato di fatto e di diritto in cui dal venditore si possiede e si ha diritto di possedere in virtù dei titoli di provenienza.”* Inoltre, tale compravendita si intendeva *“regolata, per quanto la riguardano, da tutti i patti, condizioni e servitù contenuti ed esposti nel rogito per Notar Cattani di Lugo in data 24 febbraio 1964, n. 17922 di Repertorio, regto a lugo il 2 marzo 1964 al n. 1628, mod. I, vol. 133, trascritto a Ravenna il 7 marzo 1964 allo art. 1883 vol. 2356.”*

Si riferisce inoltre che l'appartamento risulta avere fornitura acqua comune a quella del capannone entro cui è inserito (lotto n. 3.A) nonché, come già detto, al capannone di cui al civico 92/5 (lotto n. 2).

VINCOLI

Non vi sono vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti. In particolare, il P.S.C. e relativa variante, approvato con delibera del C.C. n. 31 del 02/04/2009 e n. 36 del 10/05/2012, inserisce la zona in *“Territorio urbanizzato (art.*

4.1)”, in “ASPI - Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione di rilievo sovracomunale strategici (SS), consolidati (SC) o di rilievo comunale (C) (art. 5.4)” nonché in “Zone ed elementi di interesse storico-archeologico (art. 2.10 PSC – art. 3.2.1.A PTCP)” come area a medio rischio archeologico, nel “Perimetro del territorio urbanizzato (art. 4.1 PSC)” e in “Rischio sismico (art. 2.18 PSC)” di I livello.

Il R.U.E., approvato con delibera del C.C. n. 37 del 10/05/2012, inserisce la zona all'interno del “Perimetro del territorio urbanizzato (art. 4.1 PSC)”, in “Aggregazioni commerciali di rilevanza comunale (art. 4.4.3)” e in “ASPI.2 - Ambiti specializzati totalmente o prevalentemente edificati o in corso di attuazione per attività produttive prevalentemente commerciali e terziarie (art. 4.4.3)”.

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.

Il terreno su cui venne costruito l'immobile pervenne altresì alla società Pneuscar s.p.a. dal sig. [REDACTED] a seguito di atto di compravendita del 13/05/1976, Notaio Rosi Bernardini, Rep. n. 82.234/6.519, trascritto a Ravenna all'art. 4.299 del 05/06/1976.

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

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 [REDACTED] 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,

Il rilievo sommario condotto non ha posto in rilievo difformità particolari rispetto alla situazione amministrativa ad eccezione del terrazzo che risulta di dimensione maggiore rispetto a quella indicata nella pratica edilizia e catastale, necessita quindi della regolarizzazione amministrativa comunale e catastale.

DESCRIZIONE DEI BENI

Caratteristiche estrinseche

L'immobile risulta inserito nell'area periferica di Lugo, in zona industriale, lungo la S.S. San Vitale nel tratto compreso tra Lugo e Sant'Agata sul Santerno.

Il lotto si sviluppa sulla strada, con accesso pedonale e carrabile.

All'interno dell'area di terreno, con ampia area cortilizia (che si assumerà di pertinenza del capannone), insiste unicamente un capannone ad uso officina/deposito, in cui sono presenti anche due abitazioni a piano primo.

Caratteristiche intrinseche

L'unità immobiliare presenta rifiniture e dotazioni impiantistiche risalenti all'epoca di costruzione, dunque piuttosto datate.

Pavimenti e rivestimenti risultano essere in ceramica, ad eccezione della zona notte i cui pavimenti sono in legno, gli infissi esterni sono in legno e vetro semplice ma con ulteriore infisso posizionato in esterno in alluminio anodizzato, mentre gli infissi interni risultano essere in legno tamburato.

I terrazzi risultano essere pavimentati con elementi galleggianti in ghiaia lavata.

L'impianto termico è autonomo con caldaia posizionata all'interno delle unità immobiliari e i radiatori in ghisa.

L'accesso all'unità immobiliare, posta al piano primo, avviene tramite scala comune posizionata lateralmente rispetto al capannone sottostante.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata computata al lordo delle murature, sulla base delle planimetrie allegatale alle pratiche edilizie, delle planimetrie catastali e di quanto rilevato in sito:

- **Abitazione (piano primo):** circa mq 96,00 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);
- **Balcone (piano primo):** circa mq 118,00 di superficie, pari anche a mq 16,80 di superficie ragguagliata.

Complessivamente si ha la seguente superficie ragguagliata:

- abitazione: circa **mq 112,80** di superficie.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 30% (sino a mq 25,00) e il 10% (oltre a mq 25,00) della superficie del balcone.

STIMA DEL BENE

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

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 Lugo (RA), Fascia Periferica, Zona Ambito Artigianale, Codice zona D2, Microzona 0:

- abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max):

€/mq 770,00/1.100,00

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:

- abitazione €/mq 1.100,00

DEPREZZAMENTI

Stante il rilievo di alcune difformità rispetto alle pratiche amministrative, sarà valutato un deprezzamento di € 4.000,00 per le spese tecniche, diritti ed eventuali oblazioni connessi alla regolarizzazione amministrativa delle vari difformità rilevate.

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 1976) e alle caratteristiche del fabbricato (non informato a criteri antisismici), si ritiene opportuno considerare l'applicazione di un deprezzamento nella misura del 20% del valore stimato.

Al valore così ottenuto, stante la presenza di un vincolo locativo che rende temporaneamente indisponibile il bene, si applicherà una detrazione del 20%, così come normalmente espresso dalla letteratura estimativa.

Al valore così ottenuto verrà infine operata una ulteriore detrazione del 20% in ragione delle modalità di vendita a cui sarà 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 770,00 per l'unità immobiliare.

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

• valore dell'abitazione:	
mq 112,80 x €/mq 770,00 =	€ 86.856,00
• detrazioni per spese tecniche per regolarizzazione	€ -4.000,00
RESTANO:	€ 82.856,00
• detrazione per le particolari caratteristiche dell'immobile: periodo di costruzione, struttura non antisismica (coefficiente 0,10)	€ -8.285,60
RESTANO:	€ 74.570,40
• detrazione per vincolo locatizio (coefficiente 0,20):	€ -14.914,08
RESTANO:	€ 59.656,32
• detrazione per pronto realizzo (coefficiente 0,20):	€ -11.931,26
RESTANO:	€ 47.725,06
Valore di mercato dell'unità immobiliare da inserire nel bando⁸	€ 48.000,00

RIEPILOGO

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

LOTTO n. 3.C Abitazione a piano primo sito a Lugo (RA) in viale De' Brozzi n. 92/4	Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Lugo (RA) in viale De' Brozzi n. 92/4, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Foglio 101, Particella 101, Sub. 4	€ 48.000,00
---	---	--------------------

⁸ Valore approssimato alle decine di migliaia di Euro inferiori o superiori