

Tribunale di Forlì

FALLIMENTO

OMISSIS

N. 45/2020

Giudice Delegato: **Dott.ssa BARBARA VACCA**

Curatore : dott. Luigi Lamacchia

RELAZIONE STIMA IMMOBILI

Lotto 2 – BRISIGHELLA, fabbricato 2

Perito: Ing. Andrea Brasina
Codice fiscale: BRSNDR70P16D705F
Studio in: Via Guido Bonali 12 - 47122 Forlì
Telefono: 0543.370854
Email: ing.andreabrasina@gmail.com
Pec: andrea.brasina@ingpec.eu

Lotto: 2 – BRISIGHELLA fabbricato 2**1. COMUNICAZIONE DELLA DATA DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO**

Le operazioni peritali sono iniziate a partire dal 01/12/2020, a seguire i sopralluoghi.

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Si tratta di una porzione di fabbricato uso artigianale, ad oggi da ultimare. Il lotto su cui sorge l'immobile è di forma quasi rettangolare e risulta interamente recintato. L'edificio è suddiviso in 4 porzioni delle medesime dimensioni e ad impianto rettangolare (25m x 12m), ciascuno con proprio accesso e con uno spazio esterno privato. Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra: il piano terra, che si sviluppa per una superficie pari a circa 300 mq, è adibito a laboratorio artigianale, mentre il piano primo, di circa 100 mq, è adibito ad ufficio. Nella porzione adibita a laboratorio l'altezza è pari a circa 8,00 m, gli spazi ad uffici hanno altezza pari a 2,70m. Al momento del sopralluogo la proprietà si trovava in uno stato grezzo avanzato in quanto presente solamente la struttura prefabbricata perimetrale, il solaio del piano primo e la scala interna di collegamento tra i due piani. L'unità è provvista di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario di tipo autonomo e sottotraccia ancora da ultimare. L'impianto di riscaldamento anchesso di tipo autonomo è affidato a caldaie murali a gas ancora da realizzare.

2.1 IDENTIFICAZIONE

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 2

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di --- OMISSIS ---- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS ---, foglio 79, particella 716, comune Brisighella, Piano T-1 categoria F/3 unita in corso di costruzione

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

2.2 CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 2

Vi è corrispondenza con i dati catastali

2.3 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona:	semicentrale normale
Area urbanistica:	artigianale a traffico locale con parcheggi buoni.
Importanti centri limitrofi:	brisighella.

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **scarse da ultimare** conformità: **da ultimare**

Idrico tipologia: **sottotraccia da ultimare** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **da ultimare** condizioni: **scarse** conformità: **da ultimare**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTOGRAFIE SIGNIFICATIVE

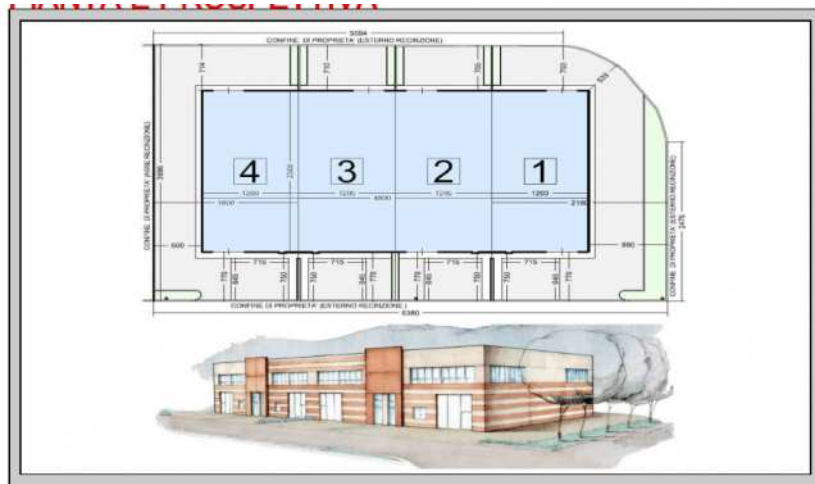
Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 2



vista 1



vista 2



planimetria globale



vista aerea

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS --- dal 02/08/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GIORGIO OLIVERI, in data 17/10/1996, ai nn. 33598; trascritto a RAVENNA, in data 13/11/1996, ai nn. ART.-97410.
Continuità delle trascrizioni: Si

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole: Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro --- OMISSIS ---; del TRIBUNALE DI FORLI' in data 27/10/2020 ai nn. 45/2020 iscritto/trascritto a RAVENNA in data 04/03/2021 ai nn. 4165/2979.

Dati precedenti relativi ai corpi: BRISIGHELLA fabbricato 2

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 2

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa - Vedi allegato.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al fallimento risulta completa - Vedi allegato.

5. VISIONE ED ESTRAZIONE DELLE COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI fallimento

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 2

E' stata presa visione delle planimetrie oggetto di fallimento

6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 2

nessuna

7. STATO DI POSSESSO

Libero

8. IDENTIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

8.1 PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 01

Intestazione: Lot.Im.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE-DIREZIONALE n.657

Oggetto: OPERE EDILIZIE ED URBANISTICHE

Rilascio in data 14/04/2005 al n. di prot. N.12

8.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Comune di Brisighella del 23/03/13 delibera di C.C. n.59
Zona omogenea:	art 22.1 - art.10
Norme tecniche di attuazione:	art.22.1 Perimetro di territorio urbanizzato art. 10 zone prevalentemente produttive

8.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 2

Non necessario

8.4 CONVENZIONI E VINCOLI

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico:	NO
Immobile sottoposto a vincolo storico-monumentale:	NO
Immobile sottoposto a vincolo idreogeologico:	NO
Altri Vincoli:	NO

9. REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Regolare

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

11. VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 2
nessuno

12. VERIFICA CENSIMENTO DEI FABBRICATI AL NCEU

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 2
Verificato.

13. VERIFICA VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 2
Verificato

14. VALUTAZIONE SINGOLO CORPO

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **BRISIGHELLA fabbricato 2**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'unità immobiliare oggetto della presente è stata calcolata considerando al 100 % le superfici dei vani principali mentre per quanto riguarda le superfici delle porzioni accessorie, sono state ragguagliate a quelle dei vani principali in misura variabile dal 10% al 50%. Anche il prezzo è stato parametrizzato in funzione sia delle opere ancora da ultimarsi sia dei ripristini.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
EDIFICIO	sup lorda di pavimento	400,00	1,00	400,00
		400,00		400,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

15. QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Identificativo corpo: BRISIGHELLA fabbricato 2

1/1 di --- OMISSIS ---- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS ---, foglio 79, particella 716, comune Brisighella, Piano T-1 categoria F/3 unita in corso di costruzioneMillesimi di proprietà di parti comuni: 1/1**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO****Criterio di stima:**

Criterio di stima sintetico comparativo,

Fonti di informazione:Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Forli e Ravenna - ufficio Provinciale -territorio, Servizi catastali e Servizi di Pubblicità immobiliare – Osservatorio del mercato immobiliare di Forli e Ravenna ;
Altre fonti di informazione: aste, agenzie immobiliari.**Valutazione corpi:****BRISIGHELLA fabbricato 2: Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 160.000,00.

metodo sintetico comparativo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
EDIFICIO	400,00	€ 400,00	€ 160.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 160.000,00
Valore corpo			€ 160.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 160.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 160.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
BRISIGHELLA fabbricato 2	Fabbricato in corso di costruzione [C]	400,00	€ 160.000,00	€ 160.000,00

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita

€ 16.000,00

giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.10%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: immobile non divisibile

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 144.000,00
Valore locativo: € 0,00

Regime fiscale della vendita:

Registro/I.V.A.