

# **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

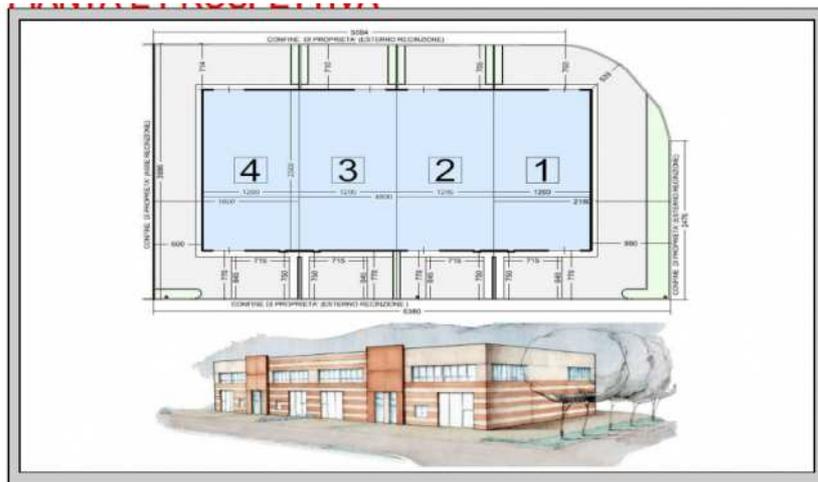
**Identificativo corpo:** BRISIGHELLA fabbricato 2



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
		<b>400,00</b>		<b>400,00</b>

**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.