

Tribunale di Forlì

FALLIMENTO

OMISSIS

N. 45/2020

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

Curatore : dott. Luigi Lamacchia

RELAZIONE STIMA IMMOBILI

Lotto 5 – BRISIGHELLA terreno 5,

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: 5 - BRISIGHELLA terreno 5**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 terreno di tipologia artigianale in zona artigianale del Comune di Brisighella (RA)
Sono presenti tutti i servizi primari.

2.1 IDENTIFICAZIONE

Identificativo corpo: BRISIGHELLA terreno 5

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

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS --- , sezione censuaria Brisighella, foglio 79, particella 637, qualità seminativo, superficie catastale 2236, reddito dominicale: € 18.48, reddito agrario: € 15.59

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

2.2 CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Identificativo corpo: BRISIGHELLA terreno 5

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.

2.4 DESCRIZIONE CORPO**Lotto di terreno di cui al punto BRISIGHELLA terreno 5**

Si tratta di un lotto di terreno di tipologia artigianale in Brisighella in adiacenza all'area artigianale dello stesso comune.

1. Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in condizioni mediocri

2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTOGRAFIE SIGNIFICATIVE

Identificativo corpo: BRISIGHELLA terreno 5



vista 1



vista 2



vista aerea

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: --- OMISSIS --- con sede in FORLÌ 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: Sì

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole: Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro --- OMIS- SIS ---; del TRIBUNALE DI FORLÌ' 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 terreno 5

Identificativo corpo: BRISIGHELLA terreno 5

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 terreno 5
E' stata presa visione delle planimetrie oggetto di fallimento

6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Identificativo corpo: BRISIGHELLA terreno 5
nessuno

7. STATO DI POSSESSO

Libero

8. IDENTIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

8.1 PRATICHE EDILIZIE

8.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

lotto di terreno

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 terreno 5
Non necessario

8.4 CONVENZIONI E VINCOLI

lotto di terreno

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 terreno 5
nessuno

12. VERIFICA CENSIMENTO DEI FABBRICATI AL NCEU

Identificativo corpo: BRISIGHELLA terreno 5
verificato..

13. VERIFICA VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO

Identificativo corpo: BRISIGHELLA terreno 5
verificato.

14. VALUTAZIONE SINGOLO CORPO

Descrizione: **lotto di terreno** di cui al punto **BRISIGHELLA terreno 5**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si precisa il valore sotto riportato è calcolato in funzione dello stato ad oggi individuato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
lotto di terreno	superf. lorda	2.236,00	1,00	2.236,00
		2.236,00		2.236,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

15. QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**Identificativo corpo:** BRISIGHELLA terreno 5**1/1 di --- OMISSIS ---- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: --- OMISSIS ---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in FORLI C.F.: --- OMISSIS --- , sezione censuaria Brisighella, foglio 79, particella 637, qualità seminativo, superficie catastale 2236, reddito dominicale: € 18.48, reddito agrario: € 15.59

Millesimi 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 terreno 5 : lotto di terreno**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 201.240,00.

metodo sintetico comparativo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
lotto di terreno	2.236,00	€ 90,00	€ 201.240,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 201.240,00
Valore corpo	€ 201.240,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 201.240,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 201.240,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
BRISIGHELLA terreno 5	Lotto di terreno	2.236,00	€ 201.240,00	€ 201.240,00

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.10%)	€ 20.124,00
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:	€ 180.000,00
Valore locativo:	€ 0,00

Regime fiscale della vendita:

I.V.A.