

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI RAVENNA

SEZIONE CIVILE-FALLIMENTARE

* * *

PERIZIA

FALLIMENTO: “.....n.51/2019” l’11.06.2021

ANONIMA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILE

GIUDICE DELEGATO: DOTT.....

CURATORE: RAG.....

C.T.: PER.AGR.....

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

Comune di Castel Bolognese (Codice C065)-Provincia di Ravenna-

Catasto dei Fabbricati- intestato a:

..... (C.F.....) nato a Imola (BO) il 01.10.1935 diritto

di proprietà in regima di comunione dei beni

..... (.....) nata a Imola il 19.08.1937 diritto di

proprietà in regima di comunione dei beni

-Fg.15-particella 208-sub.7-Cat.A/10- classe 2-consistenza 3 vani-

Rendita€898,64-Via Strada Rossi Piano 1.

Il tutto insistente su di un lotto di terreno distinto al Catasto Terreni Fg.15-

particella 208-Ente Urbano-mq.610

CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL’IMMOBILE

Proprietà pari ad ½ dell'intero di unità immobiliare a destinazione *Ufficio*

al piano primo, facente “parte” di fabbricato condominiale ubicato in

Comune di Castel Bolognese, Via Francesco Rossi n. .., in zona centrale

limitrofa alla piazza.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare trattata è risultata di mq.

47,30.

CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto confina con parti comuni (vano scala,

disimpegno, balcone, pozzo luce) salvo altri se ve ne sono.

PROPRIETA'

..... (C.F.....) nato a Imola (BO) il 01.10.1935 diritto di

proprietà in regima di comunione dei beni

..... (.....) nata a Imola il 19.08.1937 diritto di

proprietà in regima di comunione dei beni

DESCRIZIONE DEL BENE

Proprietà pari ad ½ dell'intero di unità immobiliare a destinazione *Ufficio*

al piano primo, facente “parte” di fabbricato condominiale ubicato in

Comune di Castel Bolognese, Via Francesco Rossi n. ., in zona centrale

limitrofa alla piazza.

L'accesso al bene immobile avviene tramite ingresso comune posto in fregio

alla Via F. Rossi di cui al civico ., vano scala condominiale con ascensore e

disimpegno al P1, parti comuni in buono stato conservativo.

Nel complesso, lo stabile risulta essere stato oggetto di intervento di

completa ristrutturazione fine anni '70 e si presenta tuttora con

caratteristiche costruttive e grado di finitura buone.

L'unità immobiliare ad uso Ufficio, di cui *interno 2*, ubicata al piano primo

dello stabile, si compone di Ingresso-Disimpegno, n. 2 vani uso Ufficio

Antibagno e Bagno.

Si specifica che da sopralluogo si è constatato che l'ingresso-disimpegno

relativo all'unità immobiliare trattata, risulta altresì unico accesso alla

limitrofa unità abitativa di cui interno 1.

Di tale circostanza si trova riscontro nell'Atto di provenienza di cui Notaio

Bergamini di Faenza rep. 10040/2480 del 24/12/1980, ove si da atto

dell'esistenza di corrispondente servitù di passaggio.

Internamente, paramenti murari e divisori presentano finitura mediante

intonaco civile tinteggiato colore chiaro.

La pavimentazione risulta totalmente in piastrelle ceramiche come pure il

rivestimento alle pareti del servizio igienico anche se di differente formato e

tonalità cromatica.

Gli infissi interni alle finestre sono in legno e vetro semplice; esternamente

risultano apposti scuroni lignei recanti apertura "a libro" tranne che nel

locale igienico ove risulta apposto avvolgibile in plastica.

Le porte interne sono del tipo tamburato con finitura color mogano.

L'immobile risulta dotato di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia

murale ubicata nel bagno e radiatori in ghisa verniciati color chiaro.

Gli impianti tecnologici tutti sono da verificare in ordine al corretto

funzionamento e alla conformità alle vigenti norme in materia.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'unità immobiliare trattata è risultata di **mq. 47,30.**

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Da ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Castel Bolognese in riferimento ai beni in oggetto, sono emerse le pratiche di seguito riportate:

- Licenza edilizia n. 59/76;
- Licenza edilizia n. 60/76 del 22/03/1976 per costruzione di fabbricato ad uso prevalente di civile abitazione, oltre che di negozi e di uffici e relativi accessori;
- Variante n.218/1980 del 18.07.1980
- Abitabilità n.9143 dell'11.12.1980

Dalla disamina fra quanto autorizzato e quanto rilevato in loco, si riscontrano le seguenti difformità:

- Traslazione del muro divisorio tra i due locali Ufficio e il Disimpegno (a favore degli Uffici => da progetto ml 4,00 – Rilevato ml. 4,50);
- Differente larghezza della porta di comunicazione tra i due locali uso Ufficio;
- Differente larghezza delle due porte interne di accesso ai locali Uffici da Disimpegno;
- Spostamento del divisorio tra Antibagno e Bagno;
- Errata rappresentazione grafica della spalletta della finestra del Bagno.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge,

accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai

sensi del T.U. di cui al D.P.R. n.380/2001 e della L.47/85 e successive

modificazioni, o, in subordine, per l'aumento di superficie al piano secondo,

procedere al ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto legittimato

dai precedenti Titoli Edilizi.

Lo scrivente ritiene, ferma restando la necessità di procedere con la

remissione in pristino per le difformità non sanabili, che le difformità

riscontrate possano essere regolarizzate mediante la presentazione di idonea

pratica edilizia in Sanatoria da presentarsi presso gli Enti preposti, il cui

costo, in via del tutto indicativa ed ipotetica si stima in € 4.000, spese

tecniche, diritti e oblazioni connessi alla presentazione delle pratiche sopra.

Si specifica ulteriormente, che essendo l'immobile oggetto di perizia, in

ordine alle difformità sopra elencate, subordinato al rispetto della complessa

materia edilizia ed urbanistica, sismica, (Normative e Regolamenti comunali,

leggi regionali e statali), deve intendersi cura ed onere dell'acquirente,

verificare ulteriormente presso gli Enti preposti se il bene possiede ad oggi le

caratteristiche per essere utilizzato nello stato in cui si trova, ovvero se

sussistano le condizioni di conformità a quanto disposto dalla normative

vigenti anche in ambito sismico e urbanistico, circostanza non desumibile

dalla verifica documentale.

Per tale circostanza, l'Esperto non si assume nessuna responsabilità a

riguardo del buon esito delle pratiche di sanatoria o regolarizzazione

dell'immobile, non potendosi escludere al momento della presentazione

delle Richieste presso gli Enti di competenza, un diverso inquadramento

delle procedure e quindi dei costi e delle oblazioni, oppure se vi siano state o meno modifiche normative, se queste siano in corso o che possano incidere su quanto sopra descritto, in quanto, nel merito, la posizione delle Amministrazioni competenti potrebbe anche essere parzialmente o totalmente in disaccordo rispetto a quanto fin qui relazionato e descritto, rimanendo a carico dello stesso acquirente tutti gli eventuali oneri, costi e limitazioni, anche se qui non espressamente indicati e descritti, stante il grado di complessità e di discrezionalità che resta in capo alla pubblica amministrazione, sull'intero tema qui trattato.

In ultimo, si specifica che la planimetria catastale del bene trattato, considerato il modesto livello di precisione e la ridotta scala di rappresentazione (1:200), non permette l'apprezzamento delle difformità riscontrate. La stessa risulta pertanto, seppur in maniera imprecisa, restituire lo stato dei luoghi.

PROVENIENZA

-Art.776 del 19.01.1981 –Vendita a favore e a carico
.....(atto dr.Mario
Bergamini in Faenza del 24.12.1980 rep.n.10040/2488)

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

-Art.12407 del 09.11.2020 –Atto Giudiziario del 22.10.2019 nr.rep.52/2019-
Atto giudiziario-sentenza dichiarativa di fallimento a favore Massa dei
Creditori del fallimento MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO
DELLA SOCIETA' & C (relativamente all'unità

	negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente	
	all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2) contro	
 (relativamente all'unità negoziale n.1 per il	
	diritto di proprietà per la quota di 1/1) e (relativamente all'unità	
	negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)	
	-Art.7965 del 28.07.2020 -Atto esecutivo cautelare-Verbale di pignoramento	
	immobili a favore di (relativamente all'unità negoziale	
	n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1) contro	
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per	
	la quota di 1/1). Precisazione : è stato colpito erroneamente il bene a Castel	
	Bolognese Strada Rossi identificato al cf fg.15 part.207 sub.7 anziché la	
	particella 208 sub.7	
	-Art.1123 del 18.04.2018 -Altro Atto del 17.04.2018 nr.rep.1236/9318-	
	Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione a favore Agenzia delle Entrate	
	Riscossione (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà	
	per la quota di 1/2) contro (relativamente all'unità negoziale n.1 per	
	il diritto di proprietà per la quota per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)	
	-Art.1423 del 18.06.2015 -Atto Giudiziario del 22.05.2015	
	nr.rep.1777/2015-Ipoteca Giudiziale-Decreto ingiuntivo a favore	
(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di	
	proprietà per la quota di 1/1 e relativamente all'unità negoziale n.2 per il	
	diritto di proprietà per la quota di 1/2) contro.....& C	
	(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di	
	1/1) e (relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di	
	proprietà per la quota di 1/2)	

-Art.1371 del 05.06.2012 –Atto Giudiziario del 10.05.2011 nr.rep.1006-

Ipoteca Giudiziale-Decreto ingiuntivo a favore

(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di

1/1 e relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la

quota di $\frac{1}{2}$) contro(relativamente all'unità

negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1) e.....

(relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di

$\frac{1}{2}$)

-Art.1002 del 24.04.2012 –Atto Giudiziario del 24.11.2011 nr.rep.755/11

ipoteca Giudiziale-Decreto ingiuntivo a favore

(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di

1/1 e relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la

quota di $\frac{1}{2}$) contro (relativamente all'unità

negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1) e

(relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di

$\frac{1}{2}$)

-Art.4733 del 19.11.2009 –Atto Notarile pubblico del 13.11.2009

nr.rep.81638/30276 ipoteca Volontaria-Concessione a garanzia di mutuo

fondario

(relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota

di 1/1) contro (terzo datore di ipoteca-relativamente all'unità

negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$, relativamente

all'unità negoziale 3 per il diritto di proprietà $\frac{1}{2}$, relativamente all'unità

negoziale 4 per il diritto di proprietà $\frac{1}{2}$, relativamente all'unità negoziale 5),

..... (debitore ipotecario-relativamente all'unità

	negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,	
	(terzo datore di ipoteca- relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di	
	proprietà per la quota di ½, relativamente all'unità negoziale 3 per il diritto	
	di proprietà ½, relativamente all'unità negoziale 4 per il diritto di proprietà	
	½, relativamente all'unità negoziale 5, relativamente all'unità negoziale 6	
	per il diritto di proprietà 1/1)	
	-Art.2764 del 20.07.2011 –Atto Giudiziario del 12.07.2011 nr.rep.852/2011	
	ipoteca giudiziale a favore (relativamente a tutte le unità	
	negoziali contro TRERE' MARIA (relativamente all'unità negoziale n.1 per	
	il diritto di proprietà per la quota di ½) e (relativamente	
	all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e	
	relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di	
	1/1)	
	-Art.1121 del 10.05.2012 –Atto Giudiziario del 05.03.2012 nr.rep.843/2012	
	ipoteca giudiziale a favore	
	UNIPERSONALE (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di	
	proprietà per la quota di 1/2 e relativamente all'unità negoziale n.2 per il	
	diritto di proprietà per la quota di 1/1) contro (relativamente	
	all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e	
	relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di	
	1/1)	
	-Art.717 del 26.03.2013 –Altro Atto del 20.03.2013 nr.rep.346/9313 ipoteca	
	legale a favore..... (relativamente all'unità negoziale n.1 per il	
	diritto di proprietà per la quota di 1/2) contro (relativamente	
	all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)	

ESISTENZA DI SERVITU'

Vedasi quanto riportato nell'atto dr.Mario Bergamini in Faenza del 24.12.1980 rep.n.10040/2488 relativamente "ad ogni accessorio e pertinenza, servitù attive e passive se e come esistenti ed in ispecie dipendenti dal condominio e dalle pattuizioni portate dal presente atto".

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'ubicazione e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad es.consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'OMI e Agenzie Immobiliari operanti nel settore), della forte contrazione del mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene di poter indicare i più probabili valori commerciali dei beni in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano (vedasi descrizione), tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Fallimentare, come segue:

Proprietà pari ad ½ dell'intero di unità immobiliare a destinazione *Ufficio* al piano primo, facente "parte" di fabbricato condominiale ubicato in Comune di Castel Bolognese, Via Francesco Rossi n. ., in zona centrale limitrofa alla piazza.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare trattata è risultata di mq. 47,30

VALORE DELL'INTERA PROPRIETA' € 48.000,00 (euro)

quarantottomila/00)
