

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI RAVENNA**

**SEZIONE CIVILE-FALLIMENTARE**

\* \* \*

**PERIZIA**

**FALLIMENTO: “..... n.51/2019” P’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 Conselice (Codice C963)-Provincia di Ravenna-Catasto dei**

**Fabbricati- intestato a:**

**..... & C. con sede in Castel Bolognese C.F.....**

**proprietà per 1/1**

**-Fg.49-particella 165 -sub.4-Graffato particella 388 (senza sub.)- Cat.D/8,**

**Rendita €.1.910,89-Via Guglielmo Marconi n..... p.T.**

**Il tutto insistente su di un lotto di terreno distinto al Catasto Terreni Fg.49-**

**particella 165-Ente Urbano-mq.402 e fg.49-particella 388-Ente urbano**

**mq.2.464**

\*\*\*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI**

**Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione *Attività Commerciale***

composta da un corpo di fabbrica principale, piccolo deposito in corpo staccato, tettoia e corte esterna pertinenziale, il tutto ubicato in Comune di Conselice, Via G. Marconi n. ...., recante accessi pedonale e carrabile dalla stessa via.

Lo stato di conservazione dei beni, già edificati in povertà costruttiva, appare molto modesta, acuita da una condizione di ammaloramento generalizzato e incuria.

La superficie commerciale delle unità immobiliari trattate è risultata di **mq. 213,20** per il corpo di fabbrica principale mentre il manufatto in corpo staccato di mq. 19,10 e la tettoia di mq. 135,00 non vengono computati in quanto realizzati in assenza di Titolo edilizio.

Oltre ad area coperta e scoperta distinta al Catasto Terreni Fg.49-particella 165-Ente Urbano-mq.402 e fg.49-particella 388-Ente urbano mq.2.464

\*\*\*

### **CONFINI**

L'unità immobiliare oggetto di relazione confina rispettivamente con la pubblica Via Marconi, ragioni Cenni ....., ragioni Maltoni, ragioni Maccarone, ragioni .....t s.r.l., ragioni .....Index eredi di ..... s.r.l., salvo altri se ve ne sono.

\*\*\*

### **PROPRIETA'**

..... & C. con sede in Castel Bolognese C.F.....  
proprietà per 1/1

\*\*\*

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

**Trattasi della piena proprietà** di unità immobiliare a destinazione *Attività*

*Commerciale* composta da un corpo di fabbrica principale, piccolo deposito

in corpo staccato, tettoia e corte esterna pertinenziale, il tutto ubicato in

Comune di Conselice, Via G. Marconi n. ...., recante accessi pedonale e

carrabile dalla stessa via.

Lo stato di conservazione dei beni, già edificati in povertà costruttiva, appare

molto modesta, acuita da una condizione di ammaloramento generalizzato e

incuria.

L'area esterna risulta in parte pavimentata in marmette cementizie e/o asfalto

e in parte in stato di natura, il tutto in avanzato degrado.

Le principali caratteristiche di finitura si vanno sinteticamente di seguito a

descrivere per copro di fabbrica trattato.

#### **CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE**

Corpo di fabbrica monopiano composto da Deposito, Uffici, Disimpegno,

Servizio igienico e Sopplaco edificato in povertà costruttiva e per interventi

successivi, mediante l'impiego di muratura in laterizio, cemento gettato in

opera, blocchi cementizi, internamente a vista e esternamente recanti finitura

a intonaco in pessimo stato conservativo.

La copertura è a una falda inclinata, sostenuta da travi in cemento

prefabbricate.

Internamente il locale Deposito, pavimentato in cemento, risulta privo di

qualsivoglia finitura.

I vani uso Ufficio – Disimpegno presentano pavimentazione in materiale

ceramico, pareti e soffitti civilmente intonacati e tinteggiati colore chiaro. In

materiale ceramico di scelta commerciale risulta altresì il rivestimento del

locale igienico.

Gli infissi risultano realizzati in differenti materiali, dal legno al metallo comunque obsoleti e in cattivo stato di manutenzione, come pure il portone scorrevole metallico di accesso al deposito.

Dal locale Deposito, tramite scala metallica, si accede al Soppalco sovrastante Ufficio e Disimpegno, anch'esso realizzato in povertà costruttiva e in pessime condizioni di manutenzione.

Gli impianti tecnologici, apparentemente vetusti, sono da verificarsi in ordine alle vigenti norme in materia.

**DEPOSITO IN CORPO STACCATO (di cui non si è rinvenuto Titolo edilizio)**

Manufatto monopiano di ridotte dimensioni realizzato esternamente in lastre di lamiera e/o vetro recante internamente coibentazione isolante il tutto di pessima tipologia costruttiva priva di qualsivoglia finitura estetica.

Lo stato di manutenzione risulta pessimo.

Il corpo di fabbrica risulta dotato di impianto elettrico da verificarsi in ordine alle vigenti norme in materia.

**TETTOIA (realizzata sul confine con parere sfavorevole del Comune)**

Manufatto realizzato sul confine di proprietà sorretto da struttura mista in laterizio, pilastrini e travi in metallo.

Il manto di copertura a falda inclinata è in lastre di eternit-fibrocemento.

La pavimentazione è in cemento.

Assenti le finiture; lo stato di manutenzione risulta molto modesto.

\*\*\*

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

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

**213,20** superficie relativa al corpo di fabbrica principale, mentre il manufatto

in corpo staccato di mq. 19,10 e la tettoia di mq. 135,00 non vengono

computati in quanto realizzati in assenza di Titolo edilizio.

Oltre ad area coperta e scoperta distinta al Catasto Terreni Fg.49-particella

165-Ente Urbano-mq.402 e fg.49-particella 388-Ente urbano mq.2.464

\*\*\*

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

**Da ricerca effettuata presso gli archivi dell'Unione dei Comuni della**

**Bassa Romagna (comune di Conselice) in riferimento ai beni in oggetto,**

**sono emerse le pratiche qui di seguito riportate:**

○ Permesso di Costruire n. 166/1976 del 13/09/1976, relativo a tamponamento e recinzione ad uso locale per artigianato

○ Agibilità n.166/1976 del 4.12.1976

○ Variante n.166/1976 del 17.3.1977 prot. 1321/1977 – Var. al permesso di costruire n.166/1976

○ Pratica n.220/1978 del 30.01.1979 costruzione di tettoia A-B.

NOTE: parere favorevole per la tettoia A e parere sfavorevole per la tettoia

B da edificare in confine, perché contrasta con la normativa vigente.

○ Pratica n.167/1981 del 16.2.1982 rifacimento del tetto di un fabbricato (demolito parzialmente da incendio) da adibire ad uso magazzino materiale edili

○ Autorizzazione di Agibilità del 27.10.1984-Prot.n.5476/84 relativa alla Pratica edilizia n.167/81 per ripristino fabbricato

○ Pratica n.360/1996 cui segue Autorizzazione allo scarico Prot.9612 del 10/01/1997.

Dalla disamina fra quanto autorizzato e quanto rilevato in loco si riscontrano

le seguenti difformità:

- Avvenuta realizzazione di partizioni interne al locale Deposito per realizzazione di locali Ufficio e Disimpegno;

- Avvenuta realizzazione di soppalco (sovrastante Ufficio e Disimpegno di cui al precedente punto) con scala di accesso in metallo;

- Avvenuta traslazione della finestra dell'Ufficio limitrofo all'ingresso;

- Avvenuta traslazione della finestra del W.C.;

- Differente dimensione e posizione del portone di accesso al Deposito;

- Collegamento tramite porta interna tra Ufficio e Disimpegno;

- Avvenuta traslazione della finestra del Deposito (lato est)

- Assenza di Titolo edilizio per Manufatto in corpo staccato;

- Assenza di Titolo edilizio per tettoia sul confine (Pratica n.220/1978 del 30.01.1979 costruzione di tettoia A-B. => parere sfavorevole per la tettoia B da edificare in confine, perché contrasta con la normativa vigente).

Ferma restando ogni verifica, approfondimento e valutazione a cura del futuro proprietario con proprio tecnico incaricato ed in accordo con gli Enti di Competenza preposti (=uffici comunali, servizio sismico, Ausl)

**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 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 € 12.000, spese

tecniche, diritti e oblazioni connessi alla presentazione delle pratiche di cui

sopra compresi oneri per la demolizione dei manufatti abusivi.

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, considerate le difformità sopra elencate, non risulta correttamente rappresentata.

\*\*\*

### **PROVENIENZA**

**-Art.19653 del 27.12.2004** –Atto notarile pubblico del 20.12.2004 nr.rep.127989-Atto tra vivi-trasformazione di società a favore..... (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1) contro .....r.l. (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

**-Art.2057 del 12.03.1985** –vendita a favore..... contro .....

\*\*\*

### **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 ..... & 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 ½)

**-Art.161 del 23.01.2017** –Altro Atto del 20.01.2017 nr.rep.947/9317-Ipoteca

concessione amministrativa/riscossione a favore Equitalia Servizi e

Riscossioni spa (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1) contro ..... & C

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

1/1)

**-Art.455 del 24.02.2016** –Altro Atto del 19.02.2016 nr.rep.657/9316-Ipoteca

concessione amministrativa/riscossione a favore Equitalia Centro spa

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

1/1) contro ..... & C (relativamente all'unità negoziale

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

**-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 ½) 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 ½)

**-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 ½) 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	
	½)	
	<b>-Art.1002 del 24.04.2012</b> –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 ½) 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	
	½)	
	<b>-Art.4733 del 19.11.2009</b> –Atto Notarile pubblico del 13.11.2009	
	nr.rep.81638/30276 ipoteca Volontaria-Concessione a garanzia di mutuo	
	fondiario .....	
	(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 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),	
	..... (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)

\*\*\*

### **INFORMAZIONI GENERALI**

-In data 20.10.2020 il G.D. Dott..... autorizzava il Curatore alla messa in sicurezza dell'area in oggetto;

-Con email del 14.10.2020 il sig.Fiori Luca (dip.te dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna) riportava quanto segue: *“Riguardo alle condizioni del recinto, sentito il parere del geom.Cesare Zama dello sportello Unico Edilizia (SUE) di Conselice, si consente la messa in sicurezza del recinto, con la rimozione della colonna danneggiata del cancello, senza titoli edilizi”*.

-L'area in oggetto, secondo il regolamento Urbanistico Edilizio (=RUE) vigente nel Comune di appartenenza, ha la seguente destinazione urbanistica: *“ASPI.1-Ambiti specializzati totalmente o prevalentemente edificati o in corso di attuazione per attività produttive comunali prevalentemente manifatturiere”*.

\*\*\*

### **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 il più probabile valore commerciale dei beni in

argomento, **stimati 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:

**Piena proprietà** di unità immobiliare a destinazione *Attività Commerciale*

composta da copro di fabbrica principale, piccolo deposito in corpo

staccato, tettoia e corte esterna pertinenziale, il tutto ubicato in Comune di

Conselice, Via G. Marconi n. 37/b, recante accessi pedonale e carrabile dalla

stessa via.

Lo stato di conservazione dei beni, già edificati in povertà costruttiva, appare

molto modesta, acuita da una condizione di ammaloramento generalizzato e

incuria.

La superficie commerciale delle unità immobiliari trattate è risultata di **mq.**

**213,20** per il corpo di fabbrica principale mentre il manufatto in corpo

staccato di mq. 19,10 e la tettoia di mq. 135,00 non vengono computati in

quanto realizzati in assenza di Titolo edilizio.

Oltre ad area coperta e scoperta distinta al Catasto Terreni Fg.49-particella

165-Ente Urbano-mq.402 e fg.49-particella 388-Ente urbano mq.2.464

**VALORE INTERO BENE** €. **125.000,00**

\*\*\*