

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

SEZIONE FALLIMENTARE

* * *

PERIZIA

FALLIMENTO: “.....” con sede legale a Ravenna fraz.Lido

ANONIMA

AdrianoNr.10/2021 R.G.Fall.

PERIZIA DI STIMA IMMOBILE

GIUDICE DELEGATO: DOTT.....

CURATORE: DOTT.....

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

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

Comune di Russi (Codice H642)-Catasto dei Fabbricati- intestato a:

..... nato a Faenza (RA) il 18.05.1973 C.F.....

proprietà per ½

..... nata a Forlimpopoli (FC) il 27.10.1977 C.F.....

proprietà per ½

-Fg.9-particella 182-sub.22-Cat.A/2-Cl.2-Consistenza 9,5 vani-Dati di

superficie totale mq.162; Totale escluso aree scoperte mq.149-Rendita

€.1.054,86-Largo delle Nazioni n... P.T-1-2

-Fg.9-particella 182-sub.23-Cat.C/6-Cl.3-Consistenza 15mq.-Dati di

superficie totale mq.16;Rendita €.58,88-Largo delle Nazioni P.T

Il tutto insistente su di un lotto di terreno distinto al Catasto Terreni Fg.9-

particella 182-Ente Urbano-mq.1.145.

-Fg.9-particella 185-sub.7-Cat.C/6-Cl.3-Consistenza 13mq.-Dati di

superficie totale mq.13;Rendita €.43,64-Largo delle Nazioni P.T

Il tutto insistente su di un lotto di terreno distinto al Catasto Terreni Fg.9-

particella 182-Ente Urbano-mq.1.145 e Fg.9-particella 185-Ente Urbano-

mq.462.

PROPRIETA'

..... nato a Faenza (RA) il 18.05.1973 C.F..... **proprietà**

per 1/2

CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Proprietà pari ad 1/2 di unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata

al piano terra, primo e secondo oltre autorimessa piano terra, corti

pertinenziali e posto auto scoperto, il tutto sito in Comune di Russi (RA),

Via Largo delle Nazioni n.....

La superficie commerciale dell'entità edilizia trattata, al lordo delle

murature, puramente a titolo indicativo (=da misurazione grafica), è risultata

di circa:

-Fg.9-part.182-sub.22 (=residenziale)

°P.T.corte esclusiva mq.95

°P.T. soggiorno/pranzo+cucina+disimpegno+bagno+ripostiglio=mq.60,40

°P.1.due camera da letto+disimpegno+bagno+guardaroba=mq.50,30

°P.1.due terrazzi di cui uno di mq.6 ed uno di mq.5,04

P.2/sottotetto sup.superiore ai ml.1,5=mq.42,35; sup.inf.al ml.1,5 mq.7,26

-Fg.9-part.182-sub.23 (=garage)

°P.T.garage mq.16

-Fg.9-part.185-sub.7 (=posto auto scoperto in corpo staccato)

°P.T.posto auto scoperto mq.13

Oltre alle parti comuni per destinazione e per legge.

CONFINI

La unità immobiliare oggetto di relazione confinano rispettivamente:

Simone, Tosi, parti comuni, salvi altri se ve ne sono.

DESCRIZIONE DEI BENI**Proprietà pari ad 1/2** di unità immobiliare a destinazione abitativa ubicataal piano terra, primo e secondo oltre autorimessa piano terra, corti
pertinenziali e posto auto scoperto, il tutto sito in Comune di Russi (RA),

Via Largo delle Nazioni n.....

Le unità immobiliari trattate risultano facenti parte di complesso edilizio di
recente edificazione (2005), denominato “*Villa Romana*” e ubicato in zona
periferica rispetto al centro abitato di Russi. Le caratteristiche costruttive e di
finitura risultano buone.L'unità abitativa risulta accessibile dall'esterno tramite corte comune posta
in fregio alla pubblica via e piccola corte antistante l'ingresso (comune ad
abitazione ed autorimessa trattate).L'unità abitativa risulta composta al piano terra da *Soggiorno-Pranzo,*
Cucina, Ripostiglio Disimpegno e locale igienico, al piano primo da
Disimpegno, n° 2 camera, n. 1 Guardaroba, n° 1 bagno, oltre n. 2 *Terrazzo*

e al piano secondo–sottotetto da n. 2 *Sala Hobby*.

I vari livelli risultano collegati tramite scala interna del tipo in muratura

rivestita in alzate e pedate mediante piastrelle ceramiche.

Facente parte dell'unità immobiliare trattata risulta altresì la corte retrostante

l'immobile, prevalentemente adibita a verde e delimitata in loco da rete

metallica plastificata.

Internamente il bene si presenta in ordinario stato di conservazione e

manutenzione, in linea con l'età del fabbricato.

I paramenti interni portanti e divisori risultano civilmente intonacati recanti

tinteggiatura a tempera colore chiaro.

Si rileva in fase di sopralluogo la presenza di fenomeni derivanti da umidità

riscontrati nel Disimpegno piano terra e e nel Guardaroba piano primo.

La pavimentazione prevalente è in materiale ceramico di scelta commerciale

come pure il rivestimento alle pareti di zona cottura e servizio igienico anche

se di diverso formato e tonalità cromatica.

Gli infissi esterni, identici alle altre unità abitative facenti parte del

complesso immobiliare, sono costituiti da scuroni lignei trattati ad

impregnante; gli infissi interni sono costituiti da telai in legno trattato dotati

di vetro camera.

Alcune bucaure risultano provviste di zanzariera.

Il portoncino di ingresso all'abitazione è costituito da scurone ligneo dotato

di serratura di sicurezza.

Le porte interne (a scrigno o anta), sono del tipo tamburato recanti

impiallacciatura color rovere.

L'abitazione presenta impianto di riscaldamento autonomo dotato di caldaia

murale e elementi radianti in metallo verniciati a smalto color chiaro.

Le utenze relative all'unità abitativa (acqua, gas, luce) sono indipendenti.

La conformità degli impianti è comunque da verificarsi con quanto previsto dalle vigenti norme in materia.

L'unità immobiliare Autorimessa risulta ubicata al piano terra in corpo monopiano, accessibile mediante saracinesca carrabile dalla corte comune al complesso immobiliare e da portoncino pedonale ligneo prospiciente la corte pertinenziale.

Internamente il bene immobile presenta paramenti murari intonacati e tinteggiati colore chiaro.

La pavimentazione risulta in piastrelle di gres.

Si specifica che in fase di sopralluogo si è riscontrata l'esistenza di soppalco in metallo e legno non desumibile dai titoli edilizi rilasciati.

Il locale risulta dotato di impianto elettrico e idrico la cui conformità è da verificare in ordine alle vigenti norme in materia.

Il posto auto scoperto esclusivo risulta limitrofo all'abitazione, accessibile dalla corte comune e materializzato in loco tramite cordoli e segnaletica tinteggiata bianca.

La pavimentazione è in asfalto.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'entità edilizia trattata, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo (=da misurazione grafica), è risultata di circa:

-Fg.9-part.182-sub.22 (=residenziale)

°P.T.corte esclusiva mq.95

°P.T. soggiorno/pranzo+cucina+disimpegno+bagno+ripostiglio=mq.60,40

°P.1.due camera da letto+disimpegno+bagno+guardaroba=mq.50,30

°P.1.due terrazzi di cui uno di mq.6 ed uno di mq.5,04

P.2/sottotetto sup.superiore ai ml.1,5=mq.42,35; sup.inf.al ml.1,5 mq.7,26

-Fg.9-part.182-sub.23 (=garage)

°P.T.garage mq.16

-Fg.9-part.185-sub.7 (=posto auto scoperto in corpo staccato)

°P.T.posto auto scoperto mq.13

Oltre alle parti comuni per destinazione e per legge.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Da ricerca effettuata presso gli archivi del comune di Russi in riferimento ai beni in oggetto, sono emerse le pratiche qui di seguito riportate:

○ Concessione edilizia n.75/02 Prot.n.4096/6409 del 18.5.2002-“Costruzione di villette a schiera n.30 unità-1° stralcio 11 unità”

○ D.I.A.Prot.Gen.n.15135 del 9.12.2005-Variante alla concessione n.75/02 - “Costruzione di villette a schiera, 1° stralcio lotto n.1 11 unità” con relazione tecnica di asseverazione del 7.12.2005

○ Richiesta di abitabilità parziale n.1743 del 10.2.2006 (non pertinente le unità trattate)

○ Richiesta di abitabilità parziale n.3047 del 9.3.2006

Da confronto fra quanto rilevato in loco e quanto indicato negli elaborati di progetto allegati ai nulla osta rilasciati, si sono riscontrate lievi difformità

che si vanno di seguito a elencare:

ABITAZIONE PIANO PRIMO

- Differente sviluppo della scala (assenza di gradino tra i piedi d'oca);

- Differente spalletta e posizionamento porta locale Guardaroba;

ABITAZIONE PIANO SECONDO-SOTTOTETTO

- Differente sviluppo dei gradini della scala;

- Avvenuta modifica della Sala Hobby di mq. 4,76 in Locale Igienico;

- Da rilievo in loco si desume un'altezza delle finestre pari a cm. 130. Il tipo di carattere utilizzato nel progetto non consente un'esatta definizione in ordine alla quota (se cm. 130 o 150) .

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.6601 n.380 e della L.47/85 e successive

modificazioni o, in subordine, per le difformità non sanabili, procedere al

ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto legittimato dai precedenti

Titoli Edilizi.

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 e sismica pro-tempore vigente (Normative e

Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), deve intendersi cura ed

onere del futuro aggiudicatario, verificare ulteriormente presso gli Enti

preposti, se quanto sopra riportato sia effettivamente vigente alla data

dell'acquisto non potendosi escludere al momento della presentazione delle

domande in sanatoria 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 e costi, 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.

Per tutti questi motivi, l'Esperto non si assume nessuna responsabilità al riguardo, in ordine ai possibili sviluppi, positivi o negativi, in riferimento alle pratiche sopra descritte ed al buon esito dell'iter burocratico delle stesse sopra ipotizzato e descritto, ivi compreso il diniego delle Sanatorie, o se le difformità rioscontrate possano essere ricondotte a seguito di verifica con l'Amministrazione, a tolleranze costruttive o in fase di agibilità.

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Russi, non si rilevano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

In ultimo, la planimetria catastale relativa al fg.9 part.182 sub.22 (=abitazione) depositata presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna, non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi; le planimetrie catastali relative al fg.9 part.182 sub.23 e part.185 sub.7 risultano correttamente rappresentate.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

In ordine agli immobili in oggetto, da elaborati planimetrici, si evince quanto segue:

Fg.9 particella 182 sub.24-B.C.N.C. (Corte) comune ai sub.22 e 23

Fg.9 particella 185 sub.17-B.C.N.C. (Corte) comune ai sub.1-2-3-4-5-6-7-8-

9-10-11-12-13-14-15-16

E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà condominiale ai sensi degli artt.1117 e ss.c.c. sulle parti comuni dell'intero

edificio del quale fa parte la porzione immobiliare di cui al superiore punto

a), nonché dell'intero complesso immobiliare del quale fanno parte i beni di

cui ai superiori punti a) e b), ivi compresa la corte.....

“In merito a quanto sopra le parti danno atto che difformemente da quanto

risultante dall'elaborato planimetrico da ultimo citato, la corte distinta al

Catasto Fabbricati di Russi, al foglio 9, con la part.la 185 sub.17, deve

ritenersi comune alle unità immobiliari facenti parte dell'intero complesso

immobiliare di cui in premessa e non ai soli subalterni della part.la 185”

(il tutto meglio identificato nell'atto di provenienza Notaio dr.Roberto

Gualdrini Rep.6495 racc.2365 del 27.3.2006)

-Nota di trascrizione art.4306 del 19.03.2003-Atto notarile pubblico del

13.2.2003 nr.rep.113884/10090-Atto tra vivi-Costituzione di diritti reali a

titolo oneroso a favore, s.r.l. contro

.....

PROVENIENZA aggiornamento effettuato al 14.09.2022

Il bene di pertinenza della procedura fallimentare è pervenuto all'attuale

proprietario come segue:

-Art.6462 del 26.04.2006-Atto notarile pubblico del 27.03.2006

Nr.Rep.6495/2365-atto tra vivi-compravendita a favore (per la

quota di ½) e (per la quota di ½) contro s.r.l. (per

la quota di 1/1)

-Art.4305 del 19.03.2003-Atto Notarile Pubblico del 13.02.2003

Nr.Rep.113884/10090-atto tra vivi-compravendita a favore di Immobiliare

..... contro

-Art.2098 del 27.02.1981- Nota in duplo per trascrizione di compravendita

parti (acquista) da

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

-Art.18288 del 10.12.2021 –Atto Giudiziario del 15.02.2021 nr.rep.10/2021-

Atto giudiziario-sentenza dichiarativa di fallimento a favore Massa dei

Creditori del fallimento (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)

-Art.680 del 04.03.2021-Atto Giudiziario del 13.08.2020 nr.rep.186-Ipoteca

giudiziale-decreto ingiuntivo a favore..... s.p.a. (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)

-Art.192 del 27.01.2020-Atto Giudiziario del 06.09.2019 nr.rep.161-Ipoteca

giudiziale-decreto ingiuntivo 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)

-Art.3932 del 13.12.2019-Atto Giudiziario del 06.11.2019

nr.rep.5711/2019-Giudice di Pace-Ipoteca giudiziale-decreto ingiuntivo 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)

STIMA E VALORE DEL LOTTO UNICO FORMATO

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche 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 del luogo, 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:

Proprietà pari ad 1/2 di unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata al piano terra, primo e secondo oltre autorimessa piano terra, corti pertinenziali e posto auto scoperto, il tutto sito in Comune di Russi (RA), Via Largo delle Nazioni n.

La superficie convenzionale dell'entità edilizia trattata, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo (=da misurazione grafica), è risultata di circa:

-Fg.9-part.182-sub.22 (=residenziale)

°P.T.corte esclusiva mq.95x5%=mq.4,75

°P.T. soggiorno/pranzo+cucina+disimpegno+bagno+ripostiglio=

mq.60,40x100%= **mq.60,40**

°P.1.due camera da letto+disimpegno+bagno+guardaroba=

mq.50,30x100%= **mq.50,30**

°P.1.due terrazzi di cui uno di mq.6 ed uno di

mq.5,04=mq.11,04x25%=**mq.2,76**

P.2/sottotetto sup.superiore ai ml.1,5=mq.42,35x66%=mq.27,95

sup.inf.al ml.1,5 mq.7,26x33%= mq.2,40=totale sottotetto **mq.30,35**

-Fg.9-part.182-sub.23 (=garage)

°P.T.garage mq.15x50%=**mq.7,5**

-Fg.9-part.185-sub.7 (=posto auto scoperto in corpo staccato)

°P.T.posto auto scoperto mq.13x33%=**mq.4,29**

Totale superficie convenzionale=**mq.160,35**

Oltre alle parti comuni per destinazione e per legge.

VALORE QUOTA DI PERTINENZA DEL FALLIMENTO PARI AD

1/2= €. **68.000,00 (=€.sessantottomila/00)**