

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI RAVENNA

SEZIONE CIVILE-FALLIMENTARE

* * *

PERIZIA

FALLIMENTO: “.....” N.R.G. 53/2019”

ANONIMA

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 Lugo (Codice E730)-Provincia di Ravenna-Catasto dei

Fabbricati- intestato a:

..... con sede Lugo (RA) C.F..... proprietà per 1/1

-Fg.94-particella 192 -sub.2- Cat.C/3-Cl.2-Consistenza mq.303- Rendita

€.1.032,81-Via Giambattista Morgagni n... Piano T

Il tutto insistente su di un lotto di terreno distinto al Catasto Terreni Fg.94-

particella 192-Ente Urbano-mq.410.

CONSISTENZA E UBICAZIONE DELLIMMOBILE

Piena proprietà di immobile ad uso *Artigianale uso Magazzino e uffici* oltre

area esterna di pertinenza, posto in Comune di Lugo, Via Morgagni n° ...,

recante accessi carraio e pedonale dalla la stessa via.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare trattata al lordo delle murature puramente a titolo indicativo da misurazione grafica, è risultata di circa mq.307,50

PROPRIETA'

..... con sede Lugo (RA) C.F..... proprietà per 1/1

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di relazione confina rispettivamente con la pubblica Via Morgagni, ragioni, ragioni, ragioni, salvo altri se ve ne sono.

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi della piena proprietà di immobile ad uso *Artigianale uso Magazzino e uffici* oltre area esterna di pertinenza, posto in Comune di Lugo, Via Morgagni n° .., recante accessi carraio e pedonale dalla la stessa via.

Trattasi di corpo di fabbrica di forma rettangolare facente "parte" di complesso edilizio, recante strutture verticali e di orizzontamento in cemento armato precompresso prefabbricato, con copertura del tipo "piana" mediante tegoli "TT" anch'essi in c.a.v..

I tamponamenti perimetrali sono stati eseguiti mediante pannelli in cemento armato vibrato prefabbricato recanti finitura tramite tinteggiatura colore chiaro.

La pavimentazione è in battuto di cemento del tipo industriale.

L'apertura carrabile prospiciente l'area esterna pertinenziale

prevalentemente pavimentata in marmette cementizie autobloccanti, risulta

costituita da portone in lamiera zincata con apertura ad ante.

L'immobile risulta dotato altresì di finestre a nastro e non presenti sui prospetti frontale e retro. Lateralmente il cespite risulta in aderenza con altri immobili recanti medesima destinazione d'uso.

Gli impianti tecnologici sono da verificare con le vigenti normative in materia.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'unità immobiliare trattata è risultata di circa mq.307,50, oltre a piccola corte di pertinenza.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Da ricerca effettuata presso gli archivi dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna (comune di Lugo) in riferimento al bene in oggetto, sono emersi i procedimenti edilizi qui di seguito riportati:

- Pratica edilizia n.547/79 –Prot.n.8668-Costruzione edificio artigianale
- Pratica edilizia n.392/81-Domanda di variante alla concessione edilizia relativa alla costruzione di un edificio artigianale a schiera nell'ambito della lotizzazione artigianale e industriale "Piratello Nord" in comune di Lugo.
- Pratica Edilizia n.811/82-Prot.n.12092-Concessione edilizia per la costruzione di pensilina **(DINIEGO)**
- Art.26 del 12.9.1985 P.G.634/85-Per opere interne al fabbricato
- Certificato di abitabilità e agibilità n.2866 del 29.5.1982

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

le seguenti difformità e anomalie di seguito riportate:

- Differente posizionamento della porta di accesso all'Ufficio;

- Differente posizionamento della finestra interna Ufficio;

- Differente larghezza del locale igienico;

- Mancata realizzazione di antibagno;

- Modifica della porta retro da carrabile a pedonale;

- Avvenuta realizzazione di soppalco sovrastante Ufficio, w.c. e locale

pluriuso PT per ricavare al P1 n. 2 locali uso Ufficio, con apposizione di

scala in metallo di accesso;

- Avvenuta realizzazione di solaio di interpiano in struttura metallica e legno

per realizzazione magazzino, con apposizione di scala in metallo di accesso.

Ferma restando ogni verifica, approfondimento e valutazione a cura del

futuro aggiudicatario con proprio tecnico incaricato ed in accordo con gli

Enti di Competenza preposti (=uffici comunali, servizio sismico, Ausl) **lo**

stesso (=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.

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'aggiudicatario, 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.11981 del 03.08.2007 –Atto notarile pubblico del 01.08.2007

nr.rep.347334/28777 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

.....(relati

vamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1)

-Art.3111 del 22.02.2003 –Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

del 12.02.2003 Nr.Rep.60654 atto tra vivi-Mutamento di denominazione o

ragione sociale a

favore.....

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

1/1) contro

.....

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

1/1)

-Art.1816 del 08.02.1991 –Modifica società a favore

..... a

carico.....

-Art.3028 del 11.04.1986–Vendita a

favore.....a carico

.....

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

-Art.14671 del 12.11.2019 –Atto Giudiziario del 07.11.2019

Nr.Rep.54/2019-Atto giudiziario-sentenza dichiarativa di fallimento a favore

Massa dei Creditori del fallimento MASSA DEI CREDITORI DEL

FALLIMENTO (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)

-Art.3426 del 27.07.2010 –Atto notarile pubblico del 22.07.2010

nr.Rep.357585/34083-Ipoteca Volontaria-Concessione a garanzia di mutuo

fondario a favore.....(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)

STIMA E VALORE PROPOSTO PER IL 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,

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 immobile ad uso *Artigianale uso Magazzino e uffici* oltre

area esterna di pertinenza, posto in Comune di Lugo, Via Morgagni n° 21,

recante accessi carraio e pedonale dalla la stessa via.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare trattata al lordo delle murature puramente a titolo indicativo da misurazione grafica, è risultata di circa mq.307,50

VALORE INTERO BENE €. **100.000,00**
