

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI RAVENNA

SEZIONE CIVILE-FALLIMENTARE

* * *

PERIZIA

FALLIMENTO: “..... n.51/2019”

ANONIMA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILE

Sito in Faenza (RA) via Corleto n..

GIUDICE DELEGATO: DOTT.....

CURATORE: RAG.....

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

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

Comune di Faenza (Codice D458)-Provincia di Ravenna-Catasto dei

Fabbricati- intestato a:

..... nato a Imola (BO) il 01.10.1935 diritto di
proprietà per 1/2

..... nata a Imola il 19.08.1937 diritto di proprietà
per ½

-Fg.233-particella 48-sub./-Cat.A/10- Classe 1-Consistenza 5 vani-Dati di
superficie Totale 395-Totale escluso aree scoperte 395 mq.-Rendita
€.1.187,85-Via Corleto n..-Piano T

Il tutto insistente su di un lotto di terreno distinto al Catasto Terreni Fg.233-
Particella 48-Ente Urbano-mq.2.820.

CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**Quota di Proprietà pari a 1/2** di una unità immobiliare a destinazione

Ufficio composta da n. 2 corpi di fabbrica oltre area esterna pertinenziale, il tutto ubicato in Comune di Faenza, località Pieve Corleto, Via Corleto n. ., in zona prettamente rurale, fuori dal centro urbano.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare trattata, al lordo delle murature puramente a titolo indicativo da misurazione grafica, è risultata:

-Locali uffici/deposito P.T. circa mq. 87,45

-Locale deposito P.T. circa mq. 55,44

-Deposito/magazzino-tettoia P.T. circa mq. 250,80

Oltre area coperta e scoperta di mq.2820 catastali.

CONFINI

I beni in oggetto confinano con ragioni, Provincia di Ravenna,

....., salvo altri se ve ne sono.

PROPRIETA'

..... nata a Imola il 19.08.1937 diritto di proprietà

per ½

DESCRIZIONE DEL BENE**Quota di Proprietà pari a 1/2** di una unità immobiliare a destinazione

Ufficio composta da n. 2 corpi di fabbrica oltre area esterna pertinenziale, il tutto ubicato in Comune di Faenza, località Pieve Corleto, Via Corleto n. . .,

in zona prettamente rurale, fuori dal centro urbano.

Il fabbricato principale risulta costituito da corpo monopiano di forma rettangolare, realizzato in muratura di mattoni di limitate dimensioni e modesta tipologia costruttiva, tetto a due falde con copertura in laterizio.

L'immobile si compone di n. 3 locali uso ufficio, 1 ripostiglio oltre bagno con antibagno.

Grado di rifinitura e manutenzione risultano scadenti.

Internamente ed esternamente i paramenti murari risultano civilmente intonacati e tinteggiati color chiaro, ora in cattivo stato manutentivo.

La pavimentazione è in ceramica di scelta commerciale come pure il rivestimento delle pareti del locale igienico.

Gli infissi interni sono del tipo ligneo, dotati di solo vetro camera.

Il portoncino di ingresso è in alluminio anodizzato color oro e specchiature in vetro.

Esternamente risultano apposti scuroni in legno trattati a smalto color testa di moro.

Le porte interne sono il legno tamburato di modesta fattura.

Il locale ripostiglio risulta totalmente privo di rifiniture.

Il locale risulta dotato di solo impianto elettrico la cui conformità è da verificarsi in ordine alle vigenti normative in materia.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo (cme da indicazione del conduttore).

Il fabbricato secondario risulta composto da corpo di fabbrica monopiano uso Deposito, realizzato in struttura mista di laterizio e lastre cementizie prefabbricate, privo di finiture e qualità estetica.

Adiacente, risulta edificata in povertà costruttiva, tettoia di grandi

dimensioni realizzata con materiale di recupero (pali in legno, cemento,

lamiera eternit, etc.).

Gli impianti sono da verificarsi con le vigenti norme in materia.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'unità immobiliare trattata, al lordo delle

murature puramente a titolo indicativo da misurazione grafica, è risultata:

-Locali uffici/deposito P.T. circa mq. 87,45

-Locale deposito P.T. circa mq. 55,44

-Deposito/magazzino-tettoia P.T. circa mq. 250,80

Oltre area coperta e scoperta di mq.2820 catastali.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI

Dalla planimetria catastale, relativa all'immobile in oggetto (composto da

più corpi), si evince che lo stesso ha corte comune.

INFORMAZIONI GENERALI

-In data 24.11.2011 è stato stipulato un contratto di locazione fra

..... avente ad oggetto i beni identificati al

C.F. comune di Faenza fg.233 part.48 Cat.A/10 e relativa corte fg.233

part.48 Ente Urbano; il terreno adiacente C.T. fg.213 part.52 e part.171 della

sup.tot.cat.di mq.2.493. La durata della locazione è stabilita dal giorno

24.11.2011 al 23.11.2017 tacitamente rinnovabili per altri 6 anni qualora non

sopravvenga disdetta....

Il canone di locazione è stato determinato in €7.200 annui. **(per una migliore comprensione vedasi contratto allegato).**

-In data 18.4.2013 è stata redatta una scrittura privata fra
 avente ad oggetto la riduzione del canone di
 locazione contestualmente alla riduzione dell'area di locazione rinunciando
 all'utilizzo del terreno C.T. comune di Faenza fg.213 part.52 e 171, portando
 il canone di locazione da €7.200 a €3.960 annui. **(per una migliore
 comprensione vedasi contratto allegato).**

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Da ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Faenza in riferimento
 al bene in oggetto, sono emerse le pratiche qui di seguito riportate:

- Autorizzazione Edilizia n. 487 del 18/12/1980 P.E. 2127 del
 2/12/1980, relativa a sostituzione manto di copertura (fabbricato principale)
- Concessione Edilizia n. 310 del 07/06/1983 P.E. 783/1983 per
 cambio di destinazione d'uso da Deposito a Vendita al minuto;
- Autorizzazione per Usabilità (Conc. Ed. 310/1983) P.G. 5938 del
 30/08/1983 rilasciata in data 2/09/1983.
- Concessione Edilizia n. 98 del 14/03/1984 P.E. 101/1984 per
 demolizione di servizi;

NOTE: Non si è reperito Certificato di Abitabilità in archivio ma
 Comunicazione di Fine lavori con indicazione del sopraluogo eseguito dalla
 vigilanza edilizia in data 8/11/1984.

Analizzato quanto rappresentato nei nulla osta rilasciati (= reperiti presso
 l'archivio amministrativo dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di

Faenza), tenuto conto che i grafici allegati ai Titoli Edilizi rilasciati risultano di scarsa fedeltà rappresentativa nonché privi di quote metriche, si riscontra anche dall'analisi delle foto allegate ai permessi, che l'immobile principale corrisponde a quanto esistente in loco, anche se le quote indicate in progetto differenziano anche in modo sostanziale in ordine alla posizione di divisori interni che finestre e porte.

Non risultano invece rappresentate le nicchie esterne e la finestra dell'antibagno sul prospetto ovest. Anche l'antibagno non è indicato in pianta.

In relazione al fabbricato secondario, stante quanto rappresentato nei progetti rilasciati e lo stato dei luoghi, per quanto approssimato e indicativo si rileva una sostanziale congruenza fatto salvo per la tettoia presente sul prospetto ovest, gli elementi strutturali in elevazione posti in opera in materiale di recupero e in totale assenza della regola dell'arte, nonché il ricovero in laterizio edificato su distacco sul confine sud.

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 riscontrate 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 Faenza, non si rilevano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

In ultimo, si specifica che la planimetria catastale non risulta correttamente redatta.

PROVENIENZA

-Art.731 del 23.01.1970–Vendita a favore di

..... contro con atto di

compra vendita ricevuto dal Notaio Ceroni Dr.Claudio di Faenza in data

31.12.1969 reg.to a Faenza il 16.1.1970 al n.53 mod.I°

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' (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 ½)

-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 erroneamente indicato il comune di Castel**

Bolognese anziché il Comune di Faenza relativamente all'immobile in

oggetto

-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 ½) contro (relativamente all'unità negoziale n.1 per

il diritto di proprietà per la quota per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$)

-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 $\frac{1}{2}$) 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.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 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)

-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 (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)

STIMA E VALORE 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 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:

Quota di Proprietà pari a 1/2 di una unità immobiliare a destinazione

Ufficio composta da n. 2 corpi di fabbrica oltre area esterna pertinenziale, il

tutto ubicato in Comune di Faenza, località Pieve Corleto, Via Corleto n. ., in

zona prettamente rurale, fuori dal centro urbano.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare trattata, al lordo delle

murature puramente a titolo indicativo da misurazione grafica, è risultata:

-Locali uffici/deposito P.T. circa mq. 87,45

-Locale deposito P.T. circa mq. 55,44

-Deposito/magazzino-tettoia P.T. circa mq. 250,80

Oltre area coperta e scoperta di mq.2820 catastali.

VALORE DELL'INTERA PROPRIETA' € 60.000,00 (euro

sessantamila/00).