

TRIBUNALE DI RAVENNA

FALLIMENTO: [REDACTED] **Dalla penna al computer.**
**PERIZIA TECNICA ILLUSTRATIVA CON VALUTAZIONE ECONOMICA
DELLO STATO DI FATTO DEGLI IMMOBILI CHE COSTITUISCONO IL
COMPEDIO ATTIVO DEL FALLIMENTO:**
“ Dalla penna al computer di [REDACTED] “
RG. 33/2019

Il sottoscritto Saverio Achille Babini nato a Ravenna il 08.11.1953 ed ivi residente in via Tagliamento n.42, iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Ravenna al n.142 in data 28.07.1986, consulente Tecnico del Giudice presso il Tribunale Civile e Penale di Ravenna,

premessso

che sono stato incaricato di asseverare la perizia tecnica, per la valutazione economica dello stato di fatto delle singole quote di appartenenza, dei due immobili pro ed indivisi, compendio attivo del patrimonio fallimentare, nella misura del 50 % fra i due intestatari do inizio alla loro individuazione:

- Appartamento secondo piano, foglio 42, particella 495, sub 9, categoria catastale A/3, di classe 3°, di vani 5, con una superficie catastale di mq. 81, ed una rendita di 593,93 euro, quale porzione di edificio con quattro unità abitative, sito nel Comune di Cervia, via Giovanni Collina n.21.
- Rimessa auto piano terra, foglio 42, particella 495, sub 5, categoria catastale C/6, di classe 2°, con una superficie catastale di mq. 17, ed una rendita di 90,43, ubicata nel Comune di Cervia, via Giovanni Collina n.21.

dichiaro

- che io sottoscritto Babini Saverio Achille, mi sono recato a Cervia in via Giovanni Collina n.21, dove alla presenza dei sig.ri [REDACTED] e della moglie [REDACTED], che mi ricevono e mi accompagnano durante il sopralluogo, sono iniziate le operazioni peritali, con analisi dei luoghi, vengono scattate n.27 foto, che verranno allegate alla presente perizia come documento fotografico.

Descrizione dell'appartamento

L'immobile oggetto di valutazione, quale porzione del condominio edificio - B - costituito da un appartamento posto al piano secondo, quale porzione di fabbricato costituito da quattro unità abitative, due per piano, mentre al piano terra sono stati ricavati i quattro garage. La costruzione è stata realizzata con la messa in opera di un telaio in CA. da celo a terra , con cornicioni realizzati con soletta continua sempre in CA.di circa 140 cm, sempre in CA. in opera, sono stati realizzate alcune pareti del piano terra, e tutti i parapetti dei balconi, mentre tutti i tamponamenti laterali sono stati realizzati in bimattoni. L'appartamento in oggetto è composto: da ingresso, disimpegno notte, cucina, pranzo, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola e bagno e due balconi, uno il cui accesso avviene da una portafinestra della camera da letto singola, mentre il secondo ha l'accesso sia dalla cucina con porta finestra singola e dal soggiorno con doppia porta finestra. Detto balcone il cui parapetto è realizzato in CA in opera con h.110 cm. è stato tamponato nella parte



superiore del parapetto, con un telaio metallico provvisto di vetri, creando in tal modo un vano veranda. Nell'angolo aderente alla cucina, per uno sviluppo di $\frac{1}{4}$ di circonferenza, è stato realizzato un camino griglia con piano di lavoro a circa cm.110 dal pavimento

L'immobile si completa con la rimessa auto posta al piano terra. Il complesso è stato costruito negli anni 1970, in base alle autorizzazioni, ed alle normative vigenti, è ubicato in zona residenziale a poche centinaia di metri dai servizi di prima necessità presenti nella zona di frangia del centro di Cervia, verso il confine con la località di Pinarella di Cervia, in piena espansione di edilizia privata, compresa fra la circoscrizione interna via Malva Sud e la statale Adriatica.

L'ingombro dell'intera area, ha uno sviluppo di circa mq. 857,00, su cui sorge il complesso condominiale, che risulta recintato quali B.C.N.C in ragione di 220/1000 per l'appartamento, e di 29/1000 per la rimessa auto, per un totale complessivo di 249/1000, in base all'art. 1117 c.c.

L'area condominiale risulta recintata nei lati nord, est e sud, mediante rete metallica vincolata ad un cordolo in CA. di circa 20 cm. fuori terra, con sostegni in acciaio zincato per tutto il perimetro del manufatto. La recinzione del lato esposto ad ovest, con affaccio alla via Giovanni Collina n.21, è realizzata con balaustra in acciaio zincato vincolata ad un cordolo di h. 30 cm. ed una larghezza di 20 cm. interrotto dal cancello pedonale e da un cancello carrabile a doppia anta motorizzata con comando a distanza,

Tutto il marciapiede di pertinenza alla via Giovanni Collina, fronte ingombro del lotto, risulta realizzato con piastre in CA con ghiaia lavata, posate in quattro file.

Il camminamento quale perimetro del manufatto condominiale, è stato realizzato con mattoncini di cemento rettangolari posati a correre in file perpendicolari alle pareti dello stesso.

L'ingresso carrabile, esposto a ovest, permette l'accesso ai garage, l'area così definita, in battuto di ghiaia, è stata destinata a parcheggio, con la realizzazione al piano terra di quattro garage di proprietà di ogni unità immobiliare, individuabile nel caso in oggetto, al mappale n.495 sub 5 categoria C/6, di mq. 20.

In tutto il resto dell'area destinata a verde condominiale quale B.C.N.C, sono presenti pini di alto fusto, e diversi punti luce che illuminano l'area ed il giardino.

L'accesso al manufatto condominiale avviene, come già detto, tramite un cancello pedonale presente nella recinzione esposta ad ovest, dopo aver percorso l'apposito camminamento, realizzato in mattoncini di cemento posati a correre, bordati da cordoli prefabbricati posati per il contenimento del camminamento che risulta di larghezza di cm.115. Si giunge sotto il portico quale disimpegno ingresso, che risulta pavimentato in palladiana di porfido stuccato.

Tramite un portone in legno bugnato, a due ante, ci si immette direttamente nel vano scale, quale collegamento verticale del condominio ed è garantito da una scala a doppia rampa, con gradini in marmo tipo trani, con doppi pianerottoli di disimpegno.

Le pavimentazioni dei pianerottoli, sono realizzate sempre in marmo con essenza come le scale. Le pareti delle scale per una altezza di circa 1,50 da terra risultano protette da tinta impermeabile lavabile di colore beige.

Sono inoltre presenti tutte le utenze Luce, Gas e acqua, tutte ad uso individuale.



Tutti i contatori delle utenze dei quattro appartamenti, sono allineate nell'apposito contenitore in CA. ad armadietto, posto nella recinzione ovest angolo sud apribile solo dall'interno dell'area.

Il portoncino d'ingresso che da accesso all'appartamento in oggetto, è di tipo legno bugnato tinto. Le finestre interne sono realizzate in legno massello tinto noce rossiccio e sono provviste di vetri camera, messi a dimora con telaio, mentre all'esterno, nello sguincio di tutte le finestre della palazzina, sono state messe in opera delle tapparelle con cursore a filo delle marmette che profilano il vano.

La pavimentazione interna, all'appartamento è stata realizzata, per quanto riguarda la zona giorno ed il bagno, con piastrelle in gres ceramicato beige di cm.33 x 33, mentre per la zona notte con messa in opera di pavimento in legno a listoncini denominati (a mosaico di cm.10) ed infine, per quanto riguarda i due balconi sono presenti piastrelle 10x20 di colore ocra.

L'impianto elettrico, di recente ristrutturazione, appare a norma, con frutti e portafrutti ben distribuiti, con scatole di derivazione e salvavita e cavi a filamenti di adeguati spessori. E' presente l'impianto autonomo di riscaldamento a Gas metano, con caldaia Ferroli.

Durante il sopralluogo non è stato reperito nessun certificato di conformità ed idoneità relativi agli impianti elettrici, idrici, e di riscaldamento e non è presente nessuna Certificazione Energetica. Il riscaldamento è stato previsto con masse radianti in lega, vincolate a parete, nello sguincio nicchia inferiore delle finestre, con raccordo al collettore interno all'appartamento.

L'altezza utile interna all'appartamento risulta di mt. 2,70.

Non si avvertono presenze di muffe, i locali si trovano in buono stato di conservazione.

Tutti i pluviali, le linee di gronda, le converse, sono state realizzate in lamiera verniciata con spessore 6/10.

Distribuzione interna:

Secondo piano

• Disimpegno ingresso	mq.	5,35
• Disimpegno notte	mq.	3,35
• Bagno	mq.	5,05
• Cucina	mq.	10,40
• Soggiorno	mq.	17,80
• Camera da letto	mq.	15,40
• Camera da letto singola.....	mq.	9,25
• Balcone soggiorno	mq.	4,40
• Balcone letto matrimoniale	mq.	3,75
Superficie calpestabile al netto dei muri totale circa.....	mq.	74,75
Superficie con ingombro pareti	mq.	81,00
• Rimessa Auto	mq.	20,00

Descrizione della rimessa auto

La rimessa auto, posizionata al piano terra del manufatto, nel lato nord dello stesso, si sviluppa per una superficie di mq. 20 ed una altezza utile di mt.2,00.



Il serramento esterno di chiusura, è stato realizzato con la messa a dimora di un portone a due ante a battente in legno, realizzato con doghette verticali vincolate ad un telaio anch'esso in legno. Nelle due ante sono state ricavate due luci verticali. La pavimentazione è stata realizzata con piastrelle in gres ceramicato quadrate, sono presenti, allacciate ai contatori dell'appartamento, le utenze luce e acqua funzionanti.

Confini

Manufatto condominiale

- A nord con ragioni aeree condominiali
- ad est con ragioni aeree condominiali
- a sud con ragioni aeree condominiali
- ad ovest con la via Giovanni Collina n.21

Unità immobiliare oggetto di analisi confina:

- A nord con ragioni aeree condominiali
- ad est con ragioni aeree condominiali
- a sud con ragioni aeree condominiali
- ad ovest con vano scale e ragioni Di Fabio salvo altri.

Dati Catastali

In base alle visure effettuate presso l'Agenzia dell'Entrate della Provincia di Ravenna, Servizi Catastali dei Fabbricati, siti in tutta la provincia Ravenna, unità immobiliare del Comune di Cervia codice C553, in capo alla ditta:

1. [REDACTED]

Rimessa auto

Sezione Urbana n.1 via Giovanni Collina n.21, Piano terra

n. 1 - Sezione urbana - / - Foglio n.42, particella n. 495, sub.5, di categoria Catastale C/6, di classe 2°, con Consistenza Catastale di mq. 17, con superficie Catastale 20 mq. ed una rendita di euro 90,43.

Appartamento

Sezione Urbana n.2 via Giovanni Collina n.21, secondo piano

n. 2 - Sezione urbana - / - Foglio n.42, particella n. 495, sub.9, di categoria Catastale A/3, di classe 3°, con Consistenza Catastale di 5 vani, con una superficie Catastale di mq.81 ed una rendita di euro 593,93.

Provenienza

L'unità immobiliare comprensiva di appartamento posto al secondo piano e di rimessa auto, è stato acquistato dagli attuali intestatari, con atto del Notaio Pasi di Cervia in data 16 dicembre 1976 repertorio n. 39499/1623 trascritto a Ravenna il 22 dicembre 1976 al n. 12122 articolo 9072.

Ispezione Ipotecaria

Dalle verifiche ordinarie, con Ispezione Ipotecaria, eseguite presso l'Agenzia Delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ravenna, l'immobile in oggetto è gravato:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 31.03.1982 Registro Particolare 2625
Registro Generale 3642 Pubblico ufficiale PASI GIANCARLO Repertorio 53729 del 06.03.1982, atto tra vivi - Compravendita immobili siti in Cervia



(RA) Soggetto Acquirente .-

2. ISCRIZIONE CONTRO del 27.09.2013 Registro Particolare 2254 Registro Generale 14445 Pubblico ufficiale GENTILE PAOLO Repertorio 205/139 del 26.09.2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO immobili siti in Cervia (RA)
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 02.10.2019 Registro Particolare 12255 Registro Generale 18136 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 33/2019 del 22.07.2019 ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO immobili siti in Cervia (RA)

Divisibilità

Per quanto accertato, verificato nell'analisi dello stato di fatto, con la comparazione delle cartografie e planimetrie presenti, posso dichiarare che l'immobile **non risulta comodamente divisibile. (Vendita dell'Intero)**

Atti ed interventi pregiudizievoli

Corrispondenza

tra identificazione Catastale attuale e stato di fatto.

I sopralluoghi per la verifica dello stato di fatto visionato, finalizzati alla comparazione e corrispondenza di quanto accertato negli identificativi catastali, hanno confermato, l'assenza di anomalie, ad esclusione del semplice e parziale tamponamento del balcone con telaio metallico provvisto di vetri. Il telaio così realizzato può in qualsiasi momento essere facilmente e velocemente smontato ed accantonato.

Stato occupazionale

All'atto della verifica dei luoghi, l'immobile risulta occupato dagli attuali intestatari sig.ra [REDACTED], nella loro qualità di moglie e marito, i quali hanno dichiarato che non esiste nessun contratto d'affitto.

Valutazione dell'immobile

Dopo aver completato tutti i vari accertamenti, raccolte le necessarie informazioni sull'andamento ed orientamento del mercato immobiliare, con particolare riferimento agli atti di compravendita di immobili simili nelle zone limitrofe, o similari, al lotto in analisi, sulla base dell'esame visivo esterno ed interno, in base alle caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto, della sua estensione, in base alla sua indivisibilità ed al contesto sociourbanistico in cui risulta inserito, posso indicare che il valore totale dello stesso, può essere espresso in un'unica soluzione, valutando il manufatto a corpo e non a misura, comprensiva della rimessa auto, e dei B.C.N.C, nello stato di fatto in cui si trova attualmente, in euro 170.000,00 (Centosettantamila/00).

La valutazione è stata così calcolata:

- Quanto alla rimessa auto euro 15.000,00
- Quanto all'appartamento euro 155.000,00

Conclusioni

Per quanto sopra esposto, ed accertato, in base agli attuali importi praticati nelle compravendite di immobili simili, presenti nelle zone limitrofe, per i costi necessari alle richieste per rilascio delle certificazioni mancanti, in base alla flessione attuale delle vendite immobiliari ed in base alle quotazioni immobiliari definite nella Banca



dati, dell'agenzia dell'Entrate anno 2020 I° semestre, per le fasce periferiche di Cervia zona Malva, sono in grado di indicare quale più probabile valore di mercato per l'alienazione, mediante vendita dell'intero immobile sopra descritto, nello stato di fatto in cui si trova, in una unica soluzione, la somma complessiva di:

Euro 170.000,00 (Centosettantamila/00)

Valutazione quota d'appartenenza.

In base a quanto accertato dalle documentazioni Ipotecastiche presenti in atti, il sig.

██████████, risulta proprietario per 1/2 pro ed indiviso dell'intero immobile sito nel Comune di Cervia, via Giovanni Collina n.21 posto al secondo piano, con garage e quote relative ai B.C.N.C, che viene valutato complessivamente euro 170.000,00 (centosettantamila) ne deriva pertanto che il valore della quota intestata al sig. ██████████ ammonta ad euro $170.000,00 : 2 =$ euro 85.000,00 (ottantacinquemila/00 euro)

Concludendo: il valore della quota di appartenenza al sig. ██████████ è così determinata in **euro 85.000,00 (ottantacinquemila/00 euro)**

Con osservanza.-

Ravenna, li 25.01.2021

Saverio Achille Babini

Allegati:

- 1. Ispezione ipotecaria**
- 2. Visure per soggetto**
- 3. Planimetrie catastali**
- 4. Planimetria stato di fatto**
- 5. Relazione fotografica**

