

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI RAVENNA**

**SEZIONE CIVILE-FALLIMENTARE**

\* \* \*

**PERIZIA**

**FALLIMENTO: “..... n.51/2019”**

**ANONIMA**

\*\*\*

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILE**

**Sito in Comune di Castel Bolognese (RA) via Capra n.....**

\*\*\*

**GIUDICE DELEGATO: DOTT.....**

**CURATORE: RAG.....**

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

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

**Comune di Castel Bolognese (Codice C065)-Provincia di Ravenna-**

**Catasto dei Fabbricati- intestato a:**

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

..... (.....) ..... **diritto di proprietà per ½**

-Fg.23-particella 333-sub.3-Cat.A/3- Classe 3-Consistenza 6 vani-Dati di superficie Totale 100-Totale escluso aree scoperte 97 mq.-Rendita €.526,79-

Via Giovanni Capra n.... Piano T-2

-Fg.23-particella 333-sub.7-Cat.C/6- Classe 2-consistenza 18 mq-Dati di superficie Totale 21 mq.Rendita €.64,14-Via Giovanni Capra n.... Piano T

Il tutto insistente su di un lotto di terreno distinto al Catasto Terreni Fg.23-

Particella 333-Ente Urbano-mq.574

\*\*\*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

**Proprietà pari ad ½ dell'intero** di unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata al piano secondo oltre locale Cantina e Autorimessa al piano terra, il tutto facente parte di complesso immobiliare di tipo condominiale posto in Comune di Castel Bolognese, Via Capra n. ....

La superficie commerciale delle unità immobiliari trattate, al lordo delle murature puramente a titolo indicativo da misurazione grafica, sono risultate:

-Abitazione piano II° circa mq. 91,50

-Balcone piano II° circa mq. 8,20

-Cantina P.T. circa mq. 14,50

-Autorimessa P.T. circa mq. 21,70

\*\*\*

**CONFINI**

I beni in oggetto confinano con parti comuni, salvo altri se ve ne sono.

\*\*\*

**PROPRIETA'**

**Proprietà pari ad ½ dell'intero**

\*\*\*

**DESCRIZIONE DEL BENE**

**Proprietà pari a 1/2** di unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata al piano secondo oltre locale Cantina e Autorimessa al piano terra, il tutto facente parte di complesso immobiliare di tipo condominiale posto in Comune di Castel Bolognese, Via Capra n. ....

Lo stabile presenta nel suo complesso caratteristiche costruttive in linea con i

fabbricati edificati fine anni 70; lo stato conservativo e di finitura, sia

esternamente che internamente risulta ordinario.

I beni immobili trattati risultano accessibili dalla pubblica via tramite corti

esterne comuni, oltre ingresso e vano scala condominiali (no ascensore).

Le principali caratteristiche di finitura risultano le seguenti:

I paramenti murari interni risultano civilmente intonacati e tinteggiati colore

chiaro.

La pavimentazione è in materiale ceramico di scelta commerciale come pure

il rivestimento alle pareti di zona cottura e servizio igienico, anche se di

diversa tonalità cromatica rispetto al vano interessato.

Nella zona notte la pavimentazione risulta in parquet ligneo.

Gli infissi esterni sono costituiti da avvolgibili in plastica colore chiaro;

internamente risultano apposti telai in alluminio anodizzato color oro con

vetro camera.

Le porte interne sono del tipo ligneo tamburato; il portoncino di ingresso è

del tipo ligneo non blindato.

Da sopralluogo, si rileva la presenza di danno al soffitto del locale igienico di

servizio al reparto notte, riguardante parziale distacco dell'intonaco

sovrastante il w.c.

Il Balcone al piano secondo presenta pavimentazione in gres e parapetto in

metallo a disegno semplice oltre specchiature in c.a..

Le utenze (luce, acqua, gas) risultano indipendenti come da dichiarazione

fornita dalla proprietà. L'antenna tv è centralizzata.

L'impianto termico è costituito da caldaia murale ubicata nella cucina ed

elementi radianti in ghisa/metallo.

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

Il locale Cantina al piano terreno risulta sostanzialmente privi di finiture.

La porta di accesso da Disimpegno comune è in lamiera zincata.

Internamente paramenti murari e soffitti risultano fortemente aggrediti dall'umidità.

La pavimentazione è in cemento.

La finestra presente risulta in alluminio anodizzato color oro e vetro.

Il locale risulta dotato di solo impianto elettrico all'atto del sopralluogo non funzionante.

Il locale Autorimessa, ubicato al piano terreno dello stabile, presenta accesso dal vano scala tramite porta in legno del tipo tamburato, mentre dall'esterno mediante saracinesca del tipo scorrevole in lamiera zincata.

I paramenti murari risultano intonacati e tinteggiati aggrediti da diffusa umidità di risalita.

La pavimentazione è in cemento battuto.

Il locale risulta dotato di impianto elettrico e idrico da verificarsi in ordine alle vigenti norme in materia.

\*\*\*

### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI**

Dalle planimetrie catastali relative al cespiti trattati, si evince che i beni immobili in oggetto risultano avere titolo su corte comune prospiciente Via Capra, stradello di accesso carrabile da Via Capra e area retrostante il fabbricato per accesso alle autorimesse, ingresso e vano scala (privo di

ascensore) oltre Disimpegno zona cantine.

\*\*\*

### CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale delle unità immobiliari trattate, al lordo delle murature puramente a titolo indicativo da misurazione grafica, sono risultate:

-Abitazione piano II° circa mq. 91,50

-Balcone piano II° circa mq. 8,20

-Cantina P.T. circa mq. 14,50

-Autorimessa P.T. circa mq. 21,70

Si precisa, che ai fini del calcolo della superficie convenzionale, il *balcone* è stato computato per  $\frac{1}{4}$ , la cantina per  $\frac{1}{3}$  e il locale *autorimessa* al piano terra per  $\frac{1}{2}$ , ciò con le seguenti risultanze:

-Abitazione piano II° circa mq. 91,50

-Balcone piano II° circa (mq.8,20x $\frac{1}{4}$ )= mq. 2,05

-Cantina P.T. circa (mq.14,50x $\frac{1}{3}$ ) mq. 4,83

-Autorimessa P.T. circa (mq.21,7x $\frac{1}{2}$ ) mq. 10,85

per una superficie complessiva pari a mq. 109,23

\*\*\*

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

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

○ Licenza di costruzione n.358/1978;

○ Variante n. 124/1980;

○ Autorizzazione di Abitabilità prot. 5705 del 24/08/1981;

- o Art. 26 L. 47/85 per modifiche interne, prot. 20/1989.

Analizzato quanto rappresentato nei nulla osta rilasciati (= reperiti presso

l'archivio amministrativo dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Castel

Bolognese) dalla comparazione tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto

autorizzato, si specifica:

- tenuto conto che gli elaborati grafici risultano di scarsa fedeltà

rappresentativa, totalmente sprovvisti di quote metriche e dimensioni delle

bucature di facciata, si riscontra una sostanziale congruenza desumibile dal

solo confronto grafico e non metrico dei locali.

Si rileva altresì che da tale riscontro si evidenziano le seguenti anomalie che

si vanno in via indicativa e non esaustiva a descrivere:

#### ABITAZIONE PIANO SECONDO

- traslazione o errata rappresentazione grafica della finestra camera letto

indicata con n. 14;

- traslazione o errata rappresentazione grafica della finestra camera letto

indicata con n. 15;

- errata rappresentazione grafica della posizione del divisorio tra corridoio-

cucina e soggiorno oggetto di modifica nell'Art. 26 L. 47/85 ma non nella

larghezza; conseguente la traslazione delle partizioni e rispettive spalle delle

bucature.

#### CANTINA PIANO TERRA

- differente dimensione della finestra;

- approssimativa rappresentazione del locale e della porta di accesso.

#### GARAGE PIANO TERRA

- approssimativa rappresentazione del locale e della porta di accesso.

**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 Castel Bolognese, non si

rilevano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

In ultimo si specifica che, per le difformità sopra descritte, le planimetrie

catastali risultano redatte in maniera sommaria e approssimativa.

\*\*\*

### PROVENIENZA

**-Art.164 del 05.01.1980**–Vendita a favore e a carico

.....e a Carico e a Favore .....(Titolo

scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio in Bologna Bartolini

Dr.Sergio in data 15.12.1979 rep.n.45155/1227-reg.to a Bologna il

28.12.1979 atti privati n.8276...)

\*\*\*

### 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 1/2)

	<b>-Art.7965 del 28.07.2020</b> -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).	
	<b>-Art.1123 del 18.04.2018</b> -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 .....a (relativamente all'unità negoziale n.1 per	
	il diritto di proprietà per la quota per il diritto di proprietà per la quota di ½)	
	<b>-Art.1423 del 18.06.2015</b> –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 .....	
	(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.1371 del 05.06.2012</b> –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)

**-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 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)

**-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),

..... & C (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  $\frac{1}{2}$ ) e ..... (relativamente all'unità

negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  e relativamente

all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$  )

\*\*\*

**STIMA E VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA 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, **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:

**Proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'intero** di unità immobiliare a destinazione

abitativa ubicata al piano secondo oltre locale Cantina e Autorimessa al

piano terra, il tutto facente parte di complesso immobiliare di tipo

condominiale posto in Comune di Castel Bolognese, Via Capra n. ....

Si precisa, che ai fini del calcolo della superficie convenzionale, il *balcone* è

stato computato per  $\frac{1}{4}$ , la cantina per  $\frac{1}{3}$  e il locale *autorimessa* al piano

terra per  $\frac{1}{2}$ , ciò con le seguenti risultanze:

-Abitazione piano II° circa	mq.	91,50
-----------------------------	-----	-------

-Balcone piano II° circa (mq.8,20x1/4)=	mq.	2,05
---	-----	------

-Cantina P.T. circa (mq.14,50x1/3)	mq.	4,83
------------------------------------	-----	------

-Autorimessa P.T. circa (mq.21,7x1/2)	mq.	10,85
---------------------------------------	-----	-------

per una superficie complessiva pari a mq. 109,23

**Valore dell'intera proprietà € 130.000,00 (euro centotrentamila/00).**