

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI RAVENNA**

**SEZIONE CIVILE-FALLIMENTARE**

\*\*\*

**PERIZIA**

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA ex art.268 c.c.i.i.**

**ANONIMA**

**(n.8/2024 R.G.-Sentenza del 26.02.2024-Pubblicata l'01.03.2024)**

..... & C.-C.F.....

.....

.....

\*\*\*

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

**LIQUIDATORE: DOTT.....**

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

\*\*\*

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILE**

\*\*\*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

**Comune di Bagnacavallo (Codice A547)-Provincia di Ravenna-Catasto**

**dei Fabbricati- intestato a:**

..... nato a Lugo (RA) il 02.01.1992 (C.F. ....)-Diritto di

**proprietà 1/1**

-Fg.14-particella 901 -sub.1-Cat.A/3, Cl.2-Coesistenza 8 vani-Rendita

€.640,41-Via Traversa Lucci n... P.T.-dati di superficie Totale mq.137.

totale escluso aree scoperte mq.124

-Fg.14-particella 901 -sub.2-Cat.C/6, Cl.2-Consistenza 20 mq-Rendita

€.61,97-Via Traversa Lucci n... P.T.-dati di superficie Totale mq.22 mq.

-Fg.14-particella 901 -sub.3-Cat.C/6, Cl.2-Consistenza 14 mq-Rendita

€.43,38-Via Traversa Lucci n... P.T.-dati di superficie Totale mq.15 mq.

Il tutto insistente su di un lotto di terreno distinto al Catasto Terreni

Fg.14-particella 901-Ente Urbano-mq.370

\*\*\*

### **CONSISTENZA E UBICAZIONE DELLIMMOBILE**

**Piena proprietà** di 3 unità immobiliari di cui una a destinazione residenziale

con servizi, 2 a rimesse oltre corte pertinenziale, il tutto ubicato in Comune

di Bagnacavallo, loc.Glorie via Traversa Lucci n....

La superficie convenzionale dell'immobile da misurazione grafica è risultata

di circa mq.124,47

Sub.1-si specifica che il w.c. ed il rip. sono stati considerati ai fini del

calcolo della superficie commerciale per 1/3 come peraltro le superficie del

sub.2 e sub.3 per una

**Totale superficie convenzionale mq. 124,47**

Oltre ad area coperta e scoperta distinta al Catasto Terreni Fg.14-particella

901-Ente Urbano-mq.370

\*\*\*

### **CONFINI**

L'unità immobiliare oggetto di relazione confina rispettivamente con la

pubblica Via Traversa Lucci, ragioni Gulminelli ..... e Savioli ....., Balella

-----, Taglioni ....., Corte ....., salvo altri se ve ne sono.

\*\*\*

### **PROPRIETA'**

..... nato a Lugo (RA) il 02.01.1992 (C.F. ....)-Diritto di

**proprietà 1/1**

\*\*\*

**DESCRIZIONE DEL BENE**

**Piena proprietà** di 3 unità immobiliari di cui una a destinazione residenziale

con servizi, 2 a rimesse oltre corte pertinenziale, il tutto ubicato in Comune

di Bagnacavallo, loc.Glorie via Traversa Lucci n.....

Trattasi di corpo monopiano, di forma irregolare di modesta tipologia

costruttiva e grado di finitura, recante strutture in muratura e copertura a

falde recante accesso indipendente dalla pubblica via.

L'unità immobiliare a destinazione abitativa con sviluppo al piano terreno

risulta composta da Ingresso, n. 3 Camere, Bagno con Antibagno, Soggiorno

Cucina con retro, Disimpegno oltre locali accessori indiretti con accesso

dalla corte.

Facenti parte del complesso edilizio trattato risultano n. 2 locali uso Rimessa

anch'essi con accesso dalla corte esterna.

Esternamente e internamente i beni immobili risultano in scadente stato

conservativo e di manutenzione.

I tamponamenti perimetrali sono in muratura di laterizio recanti finitura

tramite intonaco tinteggiato colore ocra.

I paramenti murari interni presentano intonaco civilmente intonacato

tinteggiato colore chiaro o rivestimento in perline lignee.

La pavimentazione dei locali principali risulta in ceramica di scelta

commerciale di diversa tipologia, formato e colore rispetto al vano

interessato, come pure il rivestimento di zona cottura e bagno anche se di

diverso formato e tonalità cromatica.

Gli infissi interni sono in legno verniciato, di modesta fattura, dotati di solo vetro semplice.

Esternamente risultano apposte inferriate di sicurezza in metallo verniciato colore chiaro.

Le porte interne sono in legno tamburato di modesta fattura.

Il portoncino di ingresso è in legno con apertura a due ante.

L'area esterna pertinenziale risulta prevalentemente pavimentata in cemento in cattivo stato conservativo.

I locali uso servizio (Cantine) come pure quelli uso Rimessa risultano pressochè privi di finura in pessimo stato conservativo.

Gli impianti tecnologici, apparentemente obsoleti e in cattivo stato di manutenzione, sono da verificarsi in ordine alle vigenti norme in materia.

Si specifica che, per informazioni assunte in loco, il complesso immobiliare trattato presenta il pozzo esterno in comune con la proprietà limitrofa.

\*\*\*

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La superficie convenzionale dell'immobile da misurazione grafica è risultata di circa mq.124,47

Sub.1-si specifica che il w.c. ed il rip. sono stati considerati ai fini del calcolo della superficie commerciale per 1/3 come peraltro le superficie del sub.2 e sub.3 per una

**Totale superficie convenzionale mq. 124,47**

Oltre ad area coperta e scoperta distinta al Catasto Terreni Fg.14-particella 901-Ente Urbano-mq.370

\*\*\*

**INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Da ricerca effettuata presso l'archivio dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna in riferimento al bene in oggetto, sono emersi i procedimenti edilizi qui di seguito riportati:

○ Permesso nNP del 7.9.1954 Prat.n.480/1954 del 07.9.1954-per domanda visita tecnico sanitaria

○ Permesso n.1352 del 15.4.1953 Prat.n.57/1954 del 15.04.1954-per costruzione proservizi

○ Permesso n.3332 del 02.05.1958 Prat.n.95/1958 del 02.05.1958-per costruzione proservizi

○ Permesso n.1905 del 31.03.1967 Prat.n.68/1967 del 31.03.1967-per sopraelevazione abitazione

NOTE: intervento non eseguito

○ Permesso n.3693 (=condono) del 28.03.1986 Prat.n.571/1986 del 28.03.1986-per ampliamento abitazione, costruzione proservizi e garage.

Si specifica che per la definizione dello *stato legittimo* del bene immobile trattato si fa espresso riferimento all'elaborato grafico allegato al Condono

Edilizio laddove il tecnico riportava la pianta *Stato Attuale*, grafico di scarsa fedeltà rappresentativa e assente di dimensionamento delle bucaure di facciata, privo di stato comparativo.

Ciò premesso, si riscontra una sostanziale congruenza sulla disposizione interna dei vani fatto salvo per imprecisioni e/o differenze che si vanno di seguito in via indicativa e non esaustiva ad indicare.

- Avvenuta realizzazione di gradini per ingresso principale abitazione;

- Sensibili differenze nelle quote interne dei vani tra quanto indicato nello

stato legittimo e quanto rilevato in loco;

- Avvenuta realizzazione di finestratura nel disimpegno fronte Cucina;

- Avvenuta traslazione della finestra Retro cucina;

- Apertura di porta da Disimpegno a Retro cucina;

- Differente dimensionamento della porta di accesso alla cantina;

- Differente dimensionamento della porta di accesso all'abitazione dalla corte nel Disimpegno;

- Apertura di porta nel Ripostiglio;

- Realizzazione di finestra nella Cantina prospiciente Tettoia;

- Realizzazione di finestra tra i due locali uso Rimessa.

Ferma restando ogni verifica, approfondimento e valutazione a cura del

futuro proprietario con proprio tecnico incaricato ed in accordo con gli Enti

di Competenza preposti (=uffici comunali, servizio sismico, Ausl), anche in

ordine alla possibile riconducibilità delle difformità sopra indicate alle

tolleranze costruttive di cui alla Legge Regionale 23/2004 art.19 bis,

**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. n.380/2001 e della L.47/85 e successive**

**modificazioni**, o, in subordine, **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 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 del nuovo proprietario, 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 le planimetrie catastali dei beni trattati, non risultano correttamente rappresentate.

\*\*\*

**PROVENIENZA**

	<b>-Art.13310 del 12.12.2016</b> –Atto Notarile pubblico del 29.11.2016	
	Nr.Rep.80316/25658-Atto Tra vivi compravendita 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 ½ in regime di separazione dei beni) .....	
	(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota ½	
	in regime di separazione dei beni)	
	<b>-Art.13309 del 12.12.2016</b> –Atto Notarile pubblico del 29.11.2016	
	Nr.Rep.80316/25658-Atto per causa di morte-accettazione tacita di eredità a	
	favore ..... (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di	
	proprietà per la quota 1/6 in regime di bene personale), .....	
	(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota	
	1/6 in regime di bene personale) contro ..... (relativamente all'unità	
	negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota 1/3)	
	<b>-Art.13308 del 12.12.2016</b> –Atto Notarile pubblico del 29.11.2016	
	Nr.Rep.80316/25658-Atto per causa di morte-accettazione tacita di eredità a	
	favore .....(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di	
	proprietà per la quota 1/3 in regime di bene personale)	
	.....(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà	
	per la quota 1/3 in regime di bene personale) ..... (relativamente	
	all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota 1/3 in regime di	
	bene personale) contro ..... (relativamente all'unità	
	negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1)	
	<b>-Art.9029 del 03.09.2014</b> –Atto Amministrativo del 27.08.2014	

Nr.Rep.1230/9990/14-Atto per causa di morte-certificato di denuncia di

successione a favore .....(relativamente all'unità negoziale n.1 per

il diritto di proprietà per la quota 1/6) ..... (relativamente all'unità

negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota 1/6) contro .....

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

1/3)

**-Art.4282 del 19.04.2012** –Atto Amministrativo del 09.01.2012

Nr.Rep.31/9990/12-Atto per causa di morte-certificato di denuncia di

successione a favore ..... (relativamente all'unità negoziale n.1 per il

diritto di proprietà per la quota 1/3) ..... (relativamente all'unità

negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota 1/3) .....

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

1/3) contro ..... (relativamente all'unità negoziale n.1 per il

diritto di proprietà per la quota 1/1)

**-Art.3305 del 18.04.1984** –Trascrizione contro l'eredità ..... a favore

della figlia .....-Successione

\*\*\*

### **8.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

**-Art.7219 del 22.05.2024**-Atto giudiziario del 10.04.2024 nr.rep.1230–Atto

giudiziario-Atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili a

favore LA CASSA DI RAVENNA S.P.A. (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.2877 del 12.09.2018**-Altro atto-Ipoteca

Conc. Amministrativa/Riscossione Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e

avviso di addebito a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

(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.3766 del 12.12.2016**-Atto notarile pubblico del 29.11.2016

Nr.Rep.80317/25659-ipoteca Volontaria Concessiojne a garanzia di mutuo

fiorndiario a favore CASSA DI RISPARMIO DI RAVENNA S.P.A.

(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), 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 3 unità immobiliari di cui una a destinazione residenziale

con servizi e 2 a rimesse con corte pertinenziale, il tutto ubicato in Comune

di Bagnacavallo, loc.Glorie via Traversa Lucci n.18.

La superficie convenzionale dell'immobile da misurazione grafica è risultata di circa mq.124,47

Sub.1-si specifica che il w.c. ed il rip. sono stati considerati ai fini del calcolo della superficie commerciale per 1/3 come peraltro le superficie del sub.2 e sub.3 per una

**Totale superficie convenzionale mq. 124,47**

Oltre ad area coperta e scoperta distinta al Catasto Terreni Fg.14-particella 901-Ente Urbano-mq.370

**VALORE INTERO BENE €. 85.000,00**

\*\*\*