

	<u>TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI RAVENNA</u>	
	<u>SEZIONE LIQUIDAZIONE GIUDIZIALI</u>	
	* * *	<u>PERIZIA</u>
	<u>LIQUIDAZIONE CONTROLLATA</u> “.....”residente a <u>ANONIMA</u>	
	Ravenna via(c.f.)	
	<u>Sentenza n.r.g. ist. 36/2022 depositata in Cancelleria il 17.01.2023</u>	
	<u>Liquidazione Controllata n.2/2023</u>	

	<u>PERIZIA DI STIMA IMMOBILE</u>	

	GIUDICE DELEGATO: DOTT.....	
	CURATORE: DOTT.SSA	
	C.T.: PER.AGR.....	
	* * *	
	<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	
	Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:	
	<u>Comune di Meldola (Codice F097)-(FO) Catasto dei Fabbricati-</u>	
	<u>intestato a:</u>	
	<u>1.....</u> (C.F.....) nata a Meldola (FC) il 07.12.1944	
	Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Mercuriali	
	Angelo	
	<u>2.....</u> (C.F.....) nata a Meldola (FC) il 07.12.1944	
	Diritto di proprietà per 1/6	
	<u>3.....</u> (C.F.....) nata a Meldola (FC) il 16.07.1972	
	Diritto di proprietà per 2/12	

4.....(c.f.....) nato a Meldola (FC) il 30.10.1967

Diritto di proprietà per 2/12

-Fg.11-particella 755 -sub.6- Cat.A/3-Cl.3-Consistenza 6,5 vani-Dati di superficie Totale mq.106; Totale escluso aree scoperte 102 mq.-Rendita

€.654,61-Via Marco Polo n.. P T-2

-Fg.11-particella 755 -sub.1- Cat.C/6-Cl.3-Consistenza 22 mq.-Rendita

€.73,85-Via Marco Polo n..A P T

Il tutto insistente su di un lotto di terreno distinto al Catasto Terreni Fg.11-particella 755 Ente Urbano.

Oltre alla comproprietà di 251/1000 delle parti comuni dell'edificio previste dall'art.1117 del C.C.

CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Proprietà pari a 2/12 dell'intero di una porzione di fabbricato

condominiale (=palazzina) costituita da un appartamento posto al piano secondo (senza ascensore) con annessa cantina, ripostiglio e autorimessa al piano terra, il tutto sito in Comune di Meldola (FC), via Marco Polo n.. int...

La superficie commerciale dell'entità edilizia trattata, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo (=da misurazione grafica), è risultata di circa:

-Appartamento piano secondo circa mq. 87,80

-Cantina P.T. circa mq. 10,12

-Ripostiglio P.T. circa mq. 7,20

-Autorimessa mq. 23,40

Oltre alle parti comuni per destinazione e per legge.

CONFINI

Le unità immobiliari oggetto di relazione confinano rispettivamente con ragioni Milanesi, Naldinio, parti comuni, via Marco Polo, salvi altri se ve ne sono.

PROPRIETA'

1..... (C.F.....) nata a Meldola (FC) il 07.12.1944

Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Mercuriali

Angelo

2.....(C.F.....) nata a Meldola (FC) il 07.12.1944

Diritto di proprietà per 1/6

3.....(C.F.....) nata a Meldola (FC) il 16.07.1972

Diritto di proprietà per 2/12

4.....(c.f.....) nato a Meldola (FC) il 30.10.1967

Diritto di proprietà per 2/12

PERTINENZA

..... (c.f.....) nato a Meldola (FC) il 30.10.1967

Diritto di proprietà per 2/12

DESCRIZIONE DEI BENI

Proprietà pari a 2/12 dell'intero di una porzione di fabbricato

condominiale (=palazzina) costituita da un appartamento posto al piano

secondo (senza ascensore) con annessa cantina, ripostiglio e autorimessa al

	piano terra, il tutto sito in Comune di Meldola (FC), via Marco Polo n.. int...	
	L'unità abitativa ed i servizi risultano accessibili dall'esterno tramite area	
	posta in fregio alla pubblica via, ingresso e vano scala, porzioni comuni	
	condominiali; i paramenti murari nelle parti comuni risultano intonacati e	
	verniciati, con scala in marmo, con corrimano in metallo.	
	L'unità abitativa posta al p.II° risulta così composta: ingresso, soggiorno,	
	pranzo, cucina, disimpegno, bagno, 2 letto e 2 balconi; al piano terra, di	
	pertinenza, si sono rilevati una cantina ed un ripostiglio, un'autorimessa,	
	oltre alle parti comuni per legge e per destinazione.	
	Internamente il bene si presenta in ordinario stato di conservazione e	
	manutenzione.	
	I paramenti interni portanti e divisori risultano civilmente intonacati recanti	
	tinteggiatura a tempera colore chiaro.	
	La pavimentazione prevalente è in materiale ceramico di scelta commerciale	
	come pure il rivestimento alle pareti della cucina e del servizio igienico	
	anche se di diverso formato e tonalità cromatica; il pavimento dei balconi è	
	in gress; mentre nelle 2 camere da letto si è rilevato parquet in legno	
	Gli infissi sono in legno trattato ed alluminio (=di protezione), con vetro	
	semplice e tapparelle in plastica, identici alle altre unità abitative (=totale di	
	4) facenti parte del complesso immobiliare.	
	Il portoncino di ingresso all'abitazione è in legno.	
	Le porte interne sono del tipo tamburato recanti impiallacciatura color	
	rovere; i termosifoni sono in ghisa	
	Le utenze relative all'unità abitativa sono acqua, gas, luce.	
	La conformità degli impianti è comunque da verificarsi con quanto previsto	

dalle vigenti norme in materia.

La cantina risulta ubicata al piano terra, accessibile mediante una porta in legno tamburato, con le seguente finiture: finestra con infisso in alluminio, cemento a terra.

Il locale risulta dotato di impianto elettrico la cui conformità è da verificare in ordine alle vigenti norme in materia.

Il ripostiglio/lavanderia, anch'esso ubicato al piano terra, accessibile mediante una porta in legno tamburato, ha le seguenti finiture: finestra con infisso in alluminio, cemento a terra,.

Il locale risulta dotato di impianto elettrico, idraulico, la cui conformità è da verificare in ordine alle vigenti norme in materia.

L'autorimessa, al piano terra, accessibile dalla corte comune tramite una porta scorrevole in lamiera e da una porta interna, ha il pavimento in cemento.

Il locale risulta dotato di impianto elettrico la cui conformità è da verificare in ordine alle vigenti norme in materia.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'entità edilizia trattata, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo (=da misurazione grafica), è risultata di circa:

-Appartamento piano secondo circa	mq.	87,80
-Cantina P.T. circa	mq.	10,12
-Ripostiglio P.T. circa	mq.	7,20
-Autorimessa P.T. circa	mq.	23,40

Oltre alle parti comuni per destinazione e per legge.

Si precisa che ai fini del calcolo della superficie commerciale *convenzionale*,

l'abitazione al P.2 sarà computata per 1/1, l'autorimessa per 1/2, la cantina

ed il ripostiglio per 1/3, ciò con le seguenti risultanze:

-Appartamento piano secondo circa mq.87,80x1/1= mq. 87,80

-Cantina P.T. circa mq.10,12x1/3= mq. 3,37

-Ripostiglio P.T. circa mq.7,20x1/3= mq. 2,40

-Autorimessa P.T. circa mq.23,40x1/2= mq. 11,70

Per una superficie convenzionale complessiva pari a **105,27 mq. ;**

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Come da indicazione del Curatore non si è proceduto agli accertamenti in

ordina alla regolarità edilizia/amministrativa delle unità immobiliari ed alla

conformità degli impianti.

PROVENIENZA (aggiornamento effettuato al 13.11.2025)

-Art.3867 del 03.07.1985 –Nota di trascrizione a favore e

..... contro e -atto di compravendita a

Rogito dott.i di Forlì in data 11.6.1985 rep.n.17943/4980

reg.to a Forlì il 28.6.1985 al n.2061, Mod.I.

-Art.7748 del 16.06.2025 -Atto amminisrativo del 13.06.2025

Nr.Rep.241876/88888/25-Atto per causa di morte-Certificato di denuncia di

successione a favore per il diritto di proprietà per la quota di

1/6, per il diritto di proprietà per la quota di 2/12,

..... per il diritto di proprietà per la quota di 2/12, contro

.....er il diritto di proprietà per la quota di ½.

INFORMAZIONI GENERALI

La via Marco Polo, nel tratto antistante alla palazzina in oggetto, non risulta rappresentata in mappa.

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione, al momento del sopralluogo, risultavano libere da persone.

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 liquidazione, come segue:

Proprietà pari a 2/12 dell'intero di una porzione di fabbricato condominiale (=palazzina) costituita da un appartamento posto al piano secondo (senza ascensore) con annessa cantina, ripostiglio e autorimessa al piano terra, il tutto sito in Comune di Meldola (FC), via Marco Polo n.. int...

La superficie commerciale dell'entità edilizia trattata, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo (=da misurazione grafica), è risultata di circa:

