

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI RAVENNA



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE



FALLIMENTO n. 45/2013 R.G.



G.D. Dott. Alessandro FAROLFI

CURATORE Dott. Paolo BOCCHINI

C.T.U. Arch. Tito PALMIERI



PREMESSA

In applicazione del Decreto Legislativo n° 5 del 09.01.2006 ed avvalendosi di quanto previsto dall'art. 87 L.F., così come riformato, il curatore Dott. Paolo Bocchini, nominava Consulente Tecnico il sottoscritto Arch. Tito Palmieri, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna con il n. 89 e studio in Via Mariani n. 11 a Ravenna, affidandogli l'incarico di procedere alla descrizione ed alla stima dei beni immobili compendio della procedura in oggetto, siti in Comune di Ravenna (RA) ed in Comune di Russi (RA); il G.D. Dott. Alessandro Farolfi ne prendeva atto, senza effettuare alcun rilievo.

Il sottoscritto accettava l'incarico e, dopo aver eseguito le visure presso il Catasto e la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Ravenna, procedeva al sopralluogo necessario per il rilievo degli immobili ed assumeva informazioni sul valore di beni simili, dopo di che, raccolte informazioni e documenti sulla regolarità dei fabbricati, ritenendo opportuno distinguere gli immobili nei seguenti **due distinti lotti** oggetto di stima e valutazione,

1° Lotto – Villetta a schiera, sita in Comune di Russi (RA), località San Pancrazio, Via Senio n. 19/B, oltre area cortilizia;

2° Lotto – Appartamento posto al primo piano di edificio condominiale, sito in Comune di Ravenna, località Longana, Via del Borgo Longana n. 13/N, oltre a posto auto scoperto al piano terra e quota di 1/11 dell'area urbana pertinenziale dell'edificio ad uso parcheggio pubblico.

Si redige la seguente perizia di stima suddividendola nei seguenti paragrafi:

- CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROVENIENZA DEI BENI
- PROPRIETA', CODICE FISCALE
- ISPEZIONI IPOTECARIE
- REGIME FISCALE
- REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI
- DESCRIZIONE DEI BENI

- CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI

- ALLEGATI.

NOTA: oltre ai beni sopra citati, catastalmente risultano intestati anche:

- **A)** due posti auto scoperti in Comune di Russi (RA), località Godo (mapp. 207 sub. 47 e mapp. 209 sub. 44); dette unità immobiliari non sono materialmente identificabili in quanto, in sede di realizzazione i posti auto sono stati eseguiti ed assegnati con larghezza maggiore di quanto previsto in progetto e in catasto; così facendo, sostanzialmente, sia sul mapp. 207 che sul mapp. 209 è stato realizzato un posto auto in meno, corrispondenti ai due subalterni rimasti in proprietà alla Soc. XXXXX. Per tanto **tali subalterni non sono più materializzabili e di conseguenza vendibili;**

- **B)** appartamento in Comune di Ravenna, località Savarna, catastalmente ancora intestato alla società "XXXXX", ma in realtà tale immobile non risulta essere più di proprietà della Società XXXXX a seguito di vendita a rogito Dott. Notaio Visco del 30.10.2007 rep. 36742/9721 trascritto in data 09.11.2007 all'art. 15961, ma poiché l'u.i. censita con il Mapp. 1260 sub. 23 non risulta essere inserita nel quadro "B" della nota di trascrizione, la voltura in capo al nuovo acquirente non è andata a buon fine e pertanto catastalmente risulta ancora in ditta alla società XXXXX.

Si evidenzia pertanto che la nota di trascrizione della

compravendita suddetta e' errata nella parte riferita alla descrizione catastale degli immobili venduti.

Detti beni saranno più sotto catastalmente identificati ma non saranno oggetto di valutazione nel presente elaborato.



DESCRIZIONE ALTRI BENI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' FALLITA

Come sopra accennato, oltre ai beni oggetto di stima, identificati nei Lotti 1° e 2°, catastalmente, vi sono **altri beni intestati alla Società "XXXXX" che non verranno presi in considerazione per l'eventuale vendita** e non saranno quindi oggetto della presente relazione peritale; degli stessi viene qui data di seguito l'identificazione catastale.

-A) Beni in proprietà alla Società :

- **C.F. del Comune di Russi, Prov. RA, Fg. 6, Mapp. 207:**
 - **sub. 47**, Via Don B. Foschi, p.T, cat. C/6, consist. 13 mq, Rendita € 36,93 (posto auto scoperto);

- **C.F. del Comune di Russi, Prov. RA, Fg. 6, Mapp. 209:**
 - **sub. 44**, Via Don B. Foschi, p.T, cat. C/6, consist. 13 mq, Rendita € 36,93(posto auto scoperto);

Dei suddetti beni si è già trattato nel precedente paragrafo alla lettera - **A)**.

- **B) Beni erroneamente ancora intestati**

- **C.F. del Comune di Ravenna**, Prov. RA, Sez. SA, **Fg. 72**,
Mapp. 1260:

- **sub. 23**, Via Savarna n. 269/C, p.2, cat. A/2, Cl. 2, consist.
3,5 vani, Rendita € 334,41;

Del suddetto bene si è già trattato nel precedente paragrafo alla lettera - **B**).

Tutti i suddetti beni risultano catastalmente ancora intestati a:

- **Soc. XXXXX**, Proprietà per 1/1.

NOTA: Relativamente ai beni sopra citati si precisa l'esistenza della seguente "iscrizione a carico":

art. 2429 del 03.10.2012 **sentenza di condanna**

Iscrizione € 70.000,00 Sorte € 22.927,00

Grava:

- bene in Comune di Ravenna Via Savarna, 269/c, distinto al C.F. di detto Comune Ra/Sa al Fg. 72, Mapp. 1260, sub. 23;
- beni in Comune di Russi Via Don B. Foschi, distinti al C.F. di detto Comune al Fg. 6 Mapp. 207 sub. 47 e Mapp. 209 sub. 44.

NOTA: il bene distinto al Fg. 72, Mapp.1260, sub. 23 di Ra/Sa è stato venduto e non risulta più in proprietà della società
XXXXX



1° LOTTO

(Villetta a schiera in San Pancrazio)

CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI

Villetta a schiera, sviluppata al piano terra e primo (soppalco), sita in Comune di Russi (RA), località San Pancrazio, Via Senio n. 19, con annessa area cortiliva e con la proporzionale comproprietà delle parti comuni e condominiali.

La consistenza commerciale complessiva del bene risulta essere di **mq 62 circa**.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastalmente il bene, risulta così identificato:

- **C.F. del Comune di Russi**, Prov. RA, **Fog. 29, Mapp. 356:**
sub. 3, Via Senio, p. T-1, cat. A/2, Cl. 2, consit. 3 vani, rendita € 333,11;

Il suddetto bene risulta intestato a:

- XXXXXX, **Proprietà per 1/1**.

L'unità immobiliare in oggetto confina con: ragioni Immobiliare Inka S.r.l., ragioni Rustico S.r.l., muri perimetrali esterni, salvi altri.

Al C.T. l'area sulla quale insiste il fabbricato, di cui il bene in oggetto fa parte, assieme ad altre u.i., è distinta nel Comune di Russi, Prov. RA, Fg. 29, Mapp. 356, ente urbano di mq 360.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dall'atto di compravendita a rogito Dott. Notaio Plessi Paolo Mario di Conselice, Rep. n. 80214/29137 del 24.04.2009, trascritto il 30.04.2009 all'art. 4814, si rileva che: *“La presente compravendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, con ogni pertinenza, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile compravenduto si trova, con garanzia che sul medesimo non gravano privilegi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di qualsiasi genere.”*

Inoltre si rileva che al bene in oggetto spetta la proporzionale comproprietà delle parti comuni e condominiali tali per legge e destinazione.



PROVENIENZA DEI BENI

Dall'atto di compravendita a rogito Dott. Notaio Plessi Paolo Mario di Conselice, Rep. n. 80214/29137 del 24.04.2009, trascritto il 30.04.2009 all'art. 4814, si rileva che:

“... la società "XXXXX", come sopra rappresentata, vende alla società "XXXXX" che, a mezzo come sopra, acquista la piena proprietà del seguente immobile:

- porzione del fabbricato ad uso civile abitazione posto in comune di Russi fraz.San Pancrazio via Senio n.19, e precisamente una villetta e schiera con annessa area cortiliva, attualmente allo stato grezzo censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 29 col mappale:

- 356 sub 3, p.T-1 in corso di costruzione -

e con la proporzionale comproprietà delle parti comuni e condominiali tali per legge e destinazione.”

A sua volta la predetta società era pervenuta in possesso del bene in oggetto per acquisto con atto a rogito del Notaio Paolo Mario Plessi del 06.03.2008, Rep. n. 76961/26617, registrato a Lugo il 12.03.2008 al n. 1611 e trascritto a Ravenna il 14.03.2008.



PROPRIETA', CODICE FISCALE

Il bene in oggetto risulta in proprietà a:

- XXXXX, **Proprietà per 1/1.**

Al momento del sopralluogo del bene le varie utenze risultavano allacciate e funzionanti.



ISPEZIONI IPOTECARIE

(Aggiornate al 15.10.2013)

ISCRIZIONI

Art. 1588 del 30.04.2009

IPOTECA VOLONTARIA

Atto Notarile Pubblico Notaio Plessi Paolo Mario del 24.04.2009, Rep. n. 80215/29138.

ISCRIZIONE: € 150.000,00

SORTE: € 75.000,00

Durata 20 anni.

GRAVA: in Comune di Russi, Via Senio n. 19, bene censito al C.F. di detto Comune al Fg. 29, Mapp. 356, sub. 3.

TRASCRIZIONI CONTRO

Art. 7187 del 02.07.2013

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Atto Pubblico ufficiale Giudiziario Tribunale di Ravenna del
19.06.2013, Rep. n. 1776/2013

GRAVA:

- **intera proprietà di immobili siti in Comune di Ravenna,**
 - Via Savarna n. 269/c censiti al C.F. di detto Comune Ra/Sa col Fg. 72, Mapp. 1260, sub. 23;
 - Via del Borgo Longana, beni censiti al C.F. di detto Comune Ra/Ra Fg. 225, Mapp. 139, sub. 20 e 41;
- **quota 1/11** su area urbana in Comune di Ravenna Via del Borgo Longana censita al C.F. Ra/Ra col Fg. 225, Mapp. 138, sub. 1 di mq 142;
- **intera proprietà di immobili siti in Comune di Russi**
 - Via Don B. Foschi, censiti al C.F. di detto Comune al Fg. 6, Mapp. 207, sub. 47 e Mapp. 209, sub. 44;
 - Via Senio beni censiti al C.F. col Fg. 29, Mapp. 356, sub. 3.

NOTA: il bene distinto al Fg. 72, Mapp.1260, sub. 23 di Ra/Sa è stato venduto e non risulta più in proprietà della società
XXXXX

Art. 12313 del 04.12.2013

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Atto Pubblico ufficiale Giudiziario Tribunale di Ravenna del
09.07.2013, Rep. n. 47/2013

GRAVA:

- **intera proprietà di immobili siti in Comune di Ravenna,**
 - Via del Borgo Longana, beni censiti al C.F. di detto Comune Ra/Ra Fg. 225, Mapp. 139, sub. 20 e 41;
- **quota 1/11** su area urbana in Comune di Ravenna Via del Borgo Longana censita al C.F. Ra/Ra col Fg. 225, Mapp. 138, sub. 1 di mq 142;
- **intera proprietà di immobili siti in Comune di Russi**
 - Via Don B. Foschi, censiti al C.F. di detto Comune al Fg. 6, Mapp. 207, sub. 47 e Mapp. 209, sub. 44;
 - Via Senio beni censiti al C.F. col Fg. 29, Mapp. 356, sub. 3.



REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari prevista dal D.L. n°. 223/06, convertito in Legge 248/06, aggiornato dal D.L. 22.06.2012 n. 83.



REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'atto di compravendita a rogito Dott. Notaio Plessi

Paolo Mario di Conselice, Rep. n. 80214/29137 del 24.04.2009, trascritto il 30.04.2009 all'art. 4814, si rileva che: *“La parte venditrice, previa ammonizione sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi del D.P.R. 445/2000, dichiara ai fini della legge 47/85 e art.46 del D.P.R. 380/2001, che il fabbricato in oggetto è stato costruito in data anteriore al 1.9.1967; che il Comune di Russi ha rilasciato Permesso di costruire in data 6.2.2008 n.271/07 prot. n. 11357/1229 per ristrutturazione di edificio e realizzazione di villette a schiera e che successivamente non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto concessione o autorizzazione”.*

Dal sottoscritto, sono stati reperiti presso il Comune di Russi, i seguenti documenti:

- Perm. costruire n. 271/07 del 06.02.2008, Prot. n. 11357;
- D.I.A. n. 324/08, Prot. n. 14051 del 19.12.2008;
- Volturazione Permesso di costruire pos. 271/2007 del 06.02.2008 e della D.I.A. Pos. 324/2008 del 19.12.2008;
- Rich. Certificato Agibilità parziale Prot. n. 733 del 26.01.09;
- Rich. Certificato di Agibilità Prot. n. 9911 del 25.08.2009.

Dal confronto tra i documenti visionati e lo stato di fatto, non si sono riscontrate difformità che possano impedire la commerciabilità del bene. L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere alle previste sanatorie, per eventuali violazioni esistenti, anche non rilevate,

ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n°. 380 e della L. 47/85 e successive modificazioni.

Urbanisticamente i beni oggetto di stima sono inseriti in un'area destinata:

dal **P.S.C.** ad **AR** - Ambiti da riqualificare, art. 5.3 - Porzioni degli ambiti da riqualificare interessate prevalentemente da insediamenti residenziali.



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare in oggetto, risultava occupata tramite "Contratto di comodato" **non registrato**, stipulato tra il Sig. XXXXX (comodante - che interviene per conto della società "XXXXX) e la Sig.ra XXXXX (comodataria), per la durata di anni 3 e mesi 10 a partire dal 30.11.2012 e con scadenza al 30.10.2016, pertanto ai fini della presente procedura il bene sarà da considerarsi **occupato senza titolo**.



DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare in oggetto, della sua destinazione e consistenza, allo scrivente non sembra opportuna, né giustificata la vendita in più lotti, pertanto i beni saranno venduti in **un unico lotto**.



DESCRIZIONE DEI BENI

• UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE

Il bene compendio della procedura in oggetto è ubicato in Comune di Russi (RA), località San Pancrazio, in Via Senio n. 19/B e consiste in una villetta a schiera in posizione centrale, sviluppata su due livelli e così composta: soggiorno con angolo cottura, bagno con antibagno ed una camera da letto al piano terra, un soppalco al primo piano, il tutto oltre annesse corti sul fronte e sul retro e proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni.

STRUTTURA

- **Strutture verticali:** in muratura
- **Copertura:** in laterizio

FINITURE ESTERNE

- **Pareti esterne:** solo intonacate
- **Infissi esterni:** in legno con vetro camera e scuretti in legno
- **Pavim. Esterne:** in betonella

➤ FINITURE INTERNE

- **Pareti interne:** intonacate e tinteggiate;
- **Infissi interni:** porte in legno tamburato
- **Pavim. interne:** in ceramica
- **Bagno:** con vaso, lavabo e bidet e doccia; in bagno è anche posizionata la caldaia
- **Scala interna:** in legno che conduce al soppalco anche questo in legno

Relativamente agli impianti al sottoscritto non sono state fornite le certificazioni che ne attestino la conformità alle vigenti norme di sicurezza

- **ACCESSORI**

➤ **Corti:** due aree scoperte sono poste rispettivamente sul fronte e sul retro (a nord ed a sud) dell'u.i., quella a sud è pavimentata con betonelle

CONSIDERAZIONI GENERALI: lo stato di conservazione e manutenzione dei beni in oggetto è da considerarsi buono, i materiali e le finiture sono di qualità corrente.



CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico – comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili sulla stessa piazza, in base alla propria esperienza professionale ed anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie Immobiliari locali, Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal “*Consulente Immobiliare*” ed a livello locale dal “*Rapporto 2013 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia*”.

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- superficie e volume dei manufatti,
- ubicazione e consistenza dell'area,
- destinazione d'uso,
- appetibilità,
- alienazione di immobili simili,

visto l'attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, **il valore commerciale dei beni in oggetto**, considerati liberi, sarebbe il seguente: Sup. comm. mq 62 x € 1.350,00 = € 83.700,00*

Considerato però che **l'importo da proporre per la base d'asta** dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, per un bene che sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, considerato che attualmente l'immobile non è "libero" ma "occupato senza titolo", si ritiene, al fine di renderlo maggiormente appetibile e di favorirne una rapida alienazione, di suggerire tale valore in: **€ 65.000,00 (sessantacinquemila/00).**



2° LOTTO

Appartamento in Longana (RA)

CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI

I beni in oggetto consistono in porzioni di edificio condominiale sito in Comune di Ravenna (RA), località Longana,

in Via Del Borgo Longana, n. 13/N e precisamente un appartamento al piano primo con posto auto scoperto al piano terra, oltre a quota di 1/11 dell'area urbana pertinenziale del fabbricato in oggetto ed oltre la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni e condominiali, tali per legge e per destinazione. La consistenza commerciale complessiva dei beni risulta essere di **mq 93 circa**.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastalmente i beni, risultano così identificati:

• **C.F.** del **Comune** di **Ravenna**, Prov. RA, **Fog. 225**, **Mapp. 139**:

- **sub. 20**, Via del Borgo Longana, p.1, Z.C. 3, cat. A/2, Cl. 2, consit. 5 vani, rendita € 477,72;

- **sub. 41**, Via del Borgo Longana, p.T, Z.C. 3, cat. C/6, Cl. 1, consit. 17 mq, rendita € 48,29.

I suddetti beni risultano intestati a:

- XXXXXX, **Proprietà per 1/1**.

Risulta inoltre il seguente bene:

• **C.F.** del **Comune** di **Ravenna**, Prov. RA, **Fog. 225**, **Mapp. 138**:

- **sub. 1**, Via del Borgo Longana, p.T, cat. area urbana, consit. 142 mq.

- XXXXXX, **Proprietà per 1/11**.

L'appartamento confina con: parti comuni, muri perimetrali

esterni, ragioni Leoni, salvi altri; il posto auto confina con: ragioni Silvestroni, ragioni Armenise, parti comuni, salvi altri.

Al C.T. l'area sulla quale insiste il fabbricato, di cui fanno parte le u.i. in oggetto assieme ad altre u.i., è distinta nel Comune di Ravenna, Prov. RA, Fg. 225, Mapp. 139, ente urbano di mq 1.225.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dall'atto di compravendita a rogito Dott. Notaio Plessi Paolo Mario di Conselice, Rep. n. 81905/30483 del 15.12.2009, trascritto il 23.12.2009 all'art. 14538, si rileva che: *“La presente compravendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, con ogni pertinenza, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile compravenduto si trova, con garanzia che sul medesimo non gravano privilegi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di qualsiasi genere, ad eccezione dei patti, obblighi, condizioni e servitù portati o richiamati dal sopracitato mio atto del 18.10.2005 e dall'atto unilaterale d'obbligo nei confronti del Comune di Ravenna, citato in premessa”.*

Inoltre si precisa che la vendita viene fatta con la *proporzionale comproprietà delle parti comuni e condominiali, tali per legge e per destinazione e segnatamente quelle indicate con i mappali:*

- 139 sub. 29 – B.C.N.C. scala comune ai subb. dal 20 al 25 ed al sub. 36;

- 139 sub. 30 – B.C.N.C. ascensore comune ai subb. dal 20 al 25 ed al sub. 36;
- 139 sub. 31 – B.C.N.C. ballatoio comune ai subb. 20, 21, 22;
- 139 sub. 34 – B.C.N.C. disimpegno comune ai subb. dal 19 al 25 ed ai sub. 35 e 36;
- 139 sub. 37 – B.C.N.C. corte e depositi bici – comune a tutti i subb.;
- 139 sub. 38 – B.C.N.C. vano tecnico – comune a tutti i subb.

Si precisa infine che dall'atto di compravendita a rogito Dott. Notaio Plessi Paolo Mario di Conselice, Rep. n. 81905/30483 del 15.12.2009, si rileva quanto segue: “...con atto unilaterale d'obbligo autenticato da me Notaio il 9.11.2006 n. 72679/23182 di Rep. reg.to a Lugo il 16.11.2006 al n. 1844 e trascritto a Ravenna il 28.11.2006 art. 18552 la società XXXXXX si è impegnata per sè e i futuri aventi causa, nei confronti del Comune di Ravenna, all'osservanza della destinazione d'uso indicata negli elaborati di progetto concessionati ed ha vincolato all'uso pubblico i posti auto indicati nei medesimi elaborati con i numeri da 1 a 11 e collocati all'esterno della linea di recinzione (e precisamente sul mappale 138) con dicitura “PARCHEGGIO PRIVATO AD USO PUBBLICO”. (Il tutto come meglio specificato nel suddetto atto a rogito Notaio Paolo Maio Plessi, Rep. 81905/30483 del 15.12.2009)



PROVENIENZA DEI BENI

Dall'atto di compravendita a rogito Dott. Notaio Plessi Paolo Mario di Conselice, Rep. n. 81905/30483 del 15.12.2009, trascritto il 23.12.2009 all'art. 14538, si rileva che la società "XXXXX" ha acquistato dalla società "XXXXX" i seguenti beni:

"...porzione di fabbricato posto in Ravenna frazione Longana Via del Borgo Longana, costituito da un appartamento al primo piano con posto auto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati di Ravenna sez. Ravenna al foglio 225 coi mappali:

- 139 sub. 20 p.1 ZC.3 Cat.A/2 Classe 2 vani 5 r.c. euro 477,72
- 139 sub. 41 p.T ZC.3 Cat.C/6 Classe 1 mq 17 r.c. EURO 48,29
- quota di 1/11 dell'area urbana pertinenziale del fabbricato in oggetto, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna – Sez. RA – al foglio 225 col mappale 138 sub. 1 – area urbana – della superficie catastale di mq.142, destinata a "PARCHEGGIO PRIVATO AD USO PUBBLICO"..."

A sua volta la predetta società "XXXXX" era pervenuta in possesso del bene in oggetto per acquisto fattone con atto a rogito del Notaio Paolo Mario Plessi del 18.10.2005, Rep. n. 69133/20573, registrato a Lugo il 21.10.2005 al n. 3836 e trascritto a Ravenna il 25.10.2005 all'art. 15675.



PROPRIETA', CODICE FISCALE

I beni in oggetto risultano in proprietà a:

- XXXXX, **Proprietà per 1/1**, relativamente alle u.i.

individuata ai sub. 20 e 41;

- XXXXX, Proprietà per 1/11, relativamente alla u.i. individuata al sub. 1.

Al momento del sopralluogo dei beni, le utenze risultavano allacciate e funzionanti.

Per quanto riguarda le spese condominiali come comunicato dall'amministratore Sig.ra Tiziana Biondi le spese relative all'u.i. in oggetto, per la gestione ordinaria annuale ammontano a circa € 700,00. Saranno comunque a carico dell'aggiudicatario quelle spese eventualmente non pagate relative all'anno in corso ed all'anno precedente alla vendita, come per legge (art. 63 R.D.).



ISPEZIONI IPOTECARIE

(Aggiornate al 15.10.2013)

ISCRIZIONI

Art. 5322 del 23.12.2009

IPOTECA VOLONTARIA

Atto Notarile Pubblico Notaio Plessi Paolo Mario del 15.12.2009,
Rep. n. 81906/30484.

ISCRIZIONE: € 200.000,00

SORTE: € 100.000,00

Durata 10 anni.

GRAVA: in Comune di Ravenna, Via del Borgo Longana, beni censiti al C.F. di detto Comune Ra/Ra, Fg. 225, Mapp. 139, sub. 20 e 41 e quota 1/11 sul Mapp. 138, sub. 1

TRASCRIZIONI CONTRO

Art. 7187 del 02.07.2013

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Atto Pubblico ufficiale Giudiziario Tribunale di Ravenna del
19.06.2013, Rep. n. 1776/2013

GRAVA:

- **intera proprietà di immobili siti in Comune di Ravenna,**
 - Via Savarna N. 269/c censiti al C.F. di detto Comune Ra/Sa col Fg. 72, Mapp. 1260, sub. 23;
 - Via del Borgo Longana, beni censiti al C.F. di detto Comune Ra/Ra Fg. 225, Mapp. 139, sub. 20 e 41;
- **quota 1/11** su area urbana in Comune di Ravenna Via del Borgo Longana censita al C.F. Ra/Ra col Fg. 225, Mapp. 138, sub. 1 di mq 142;
- **intera proprietà di immobili siti in Comune di Russi**
 - Via Don B. Foschi, censiti al C.F. di detto Comune al Fg. 6, Mapp. 207, sub. 47 e Mapp. 209, sub. 44;
 - Via Senio beni censiti al C.F. col Fg. 29, Mapp. 356, sub. 3.

NOTA: il bene distinto al Fg. 72, Mapp.1260, sub. 23 di Ra/Sa è stato venduto e non risulta più in proprietà della società
XXXXX

Art. 12313 del 04.12.2013

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Atto Pubblico ufficiale Giudiziario Tribunale di Ravenna del
09.07.2013, Rep. n. 47/2013

GRAVA:

- **intera proprietà di immobili siti in Comune di Ravenna,**
 - Via del Borgo Longana, beni censiti al C.F. di detto Comune Ra/Ra Fg. 225, Mapp. 139, sub. 20 e 41;
- **quota 1/11** su area urbana in Comune di Ravenna Via del Borgo Longana censita al C.F. Ra/Ra col Fg. 225, Mapp. 138, sub. 1 di mq 142;
- **intera proprietà di immobili siti in Comune di Russi**
 - Via Don B. Foschi, censiti al C.F. di detto Comune al Fg. 6, Mapp. 207, sub. 47 e Mapp. 209, sub. 44;
 - Via Senio beni censiti al C.F. col Fg. 29, Mapp. 356, sub. 3.



REGIME FISCALE

La vendita dei beni oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari prevista dal D.L. n°. 223/06, convertito in Legge 248/06, aggiornato dal D.L. 22.06.2012 n. 83.



REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'atto di compravendita a rogito Dott. Notaio Plessi Paolo

Mario di Conselice, Rep. n. 81905/30483 del 15.12.2009, trascritto il 23.12.2009 all'art. 14538, si rileva che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le u.i. in oggetto è avvenuta tramite Permesso di Costruire n. 565/2006 rilasciato dal Comune di Ravenna il 03.11.2006 pratica P.G. 89098/2006 del 13.10.2006 e che è stata poi presentata D.I.A. per l'ottenimento del certificato di abitabilità in data 07.07.2009, P.G. 69184/2009 e che successivamente non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto concessione o autorizzazione.

Dal sottoscritto, sono stati reperiti presso il Comune di Ravenna, i seguenti documenti:

- Permesso di Costruire n. 565/2006 del 03.11.2006, P.G. n. 89098/2006;
- D.I.A. Prot. n. 8628 del 30.01.2009;
- D.I.A. Prot. n. 50460 del 25.05.2009;
- Integrazione Prot. n. 66661 del 01/07/2009;
- Richiesta Certificato agibilità Prot. n. 69184/09 del 07.07.2009.

Dal confronto tra i documenti visionati e lo stato di fatto, non si sono riscontrate difformità che possano impedire la commerciabilità del bene. L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere alle previste sanatorie, per eventuali violazioni esistenti, anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n°. 380 e della

L. 47/85 e successive modificazioni.

Urbanisticamente i beni oggetto di stima sono inseriti in un'area destinata:

- **dal R.U.E.** a Titolo VI Spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, art. VI.34; SU1- Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1-2 piani fuori terra – Tessuti saturi, art. VI.37.



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari in oggetto, risultavano occupate tramite comodato registrato “Contratto di comodato gratuito”, stipulato tra il Sig. XXXXX (comodante - **in proprio e non per conto della Soc. XXXXX**) ed il Sig. XXXXX (comodatario), per la durata di mesi 24 a partire dal 12.03.2013 e con scadenza al 12.03.2015, registrato il 16.04.2013 al n. 2834; pertanto ai fini della presente procedura il bene sarà da considerarsi **occupato senza titolo.**



DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e della loro consistenza, allo scrivente non sembra opportuna, né giustificata la vendita dei cespiti in più lotti, pertanto le unità immobiliari saranno vendute in **un unico lotto.**



DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE.

I beni compendio della procedura in oggetto sono ubicati in Comune di Ravenna, località Longana, frazione a circa 11 km a sud di Ravenna, limitrofa alla S.S. 67 (Via Ravegnana) che collega Ravenna con Forlì, in Via del Borgo Longana n. 13/N e consistono in un appartamento al primo piano così composto: soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed un balcone, oltre a posto auto scoperto al piano terra e quota di comproprietà pari ad 1/11 dell'area urbana, pertinenziale del fabbricato censita al Mapp. 138, sub. 1, destinata a "parcheggio privato di uso pubblico".

• STRUTTURA

- **Struttura verticale** In c.a. e muratura
- **Strutt. Orizz. (Solai)** in laterocemento
- **Copertura** Struttura in legno e manto di copertura in coppi; grondaie e pluviali in rame
- **Struttura scale** In laterocemento con pedate in marmo, pianerottoli in klinker

• FINITURE ESTERNE

- **Pareti esterne** intonacate e tinteggiate
- **Infissi esterni** in legno con vetro camera e scuretti in legno.
- **Pavim. Esterna** In klinker e betonella

• FINITURE INTERNE

- **Pareti interne** In muratura intonacate e tinteggiate
- **Infissi interni** In legno tamburato

- **Pavim. Interni** In ceramica
- **Cucina** zona cottura con rivestimento in ceramica
- **Bagno** è dotato di lavabo, vaso, bidè e doccia senza box; pavimento e rivestimento in ceramica

- **IMPIANTI**

- **Elettrico** sotto traccia, ma al sottoscritto non sono state fornite le necessarie certificazioni
- **Termico** L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas con caldaia collocata nel ripostiglio. I terminali sono radiatori in alluminio
- **Altri** Sono pure presenti: l'impianto telefonico, quello citofonico e l'antenna televisiva ed inoltre è presente la predisposizione per impianto di condizionamento.
- **Ascensore** E' presente ascensore marca "Bama"

- **ACCESSORI**

- **Balcone** Pavimentazione in gres 15x15, con parapetto in metallo
- **Posto auto** Vi è un posto auto scoperto nella corte, assegnato in proprietà e delimitato in loco.
- **Corte comune** Accessibile da cancello elettrico automatizzato, pavimentazione in betonella

- **CONSIDERAZIONI GENERALI** Lo stato di conservazione e manutenzione è buono, i materiali e le finiture sono di tipo corrente, l'altezza interna è di m 2,70 circa.



CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico - comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili sulla stessa piazza, in base alla propria esperienza professionale ed anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie Immobiliari locali, Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal “*Consulente Immobiliare*” ed a livello locale dal “*Rapporto 2013 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia*”.

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- superficie e volume dei manufatti,
- ubicazione e consistenza dell'area,
- destinazione d'uso,
- appetibilità,
- alienazione di immobili simili,

visto l'attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato*, **il valore commerciale dei beni in oggetto**, considerati liberi, sarebbe il seguente: *Sup. comm. mq 93 x € 1.4000,00 = € 130.200,00*

Considerato però che **l'importo da proporre per la base**

d'asta dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, per un bene che sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, considerato che attualmente l'immobile non è "libero" ma "occupato senza titolo", si ritiene, al fine di renderlo maggiormente appetibile e di favorirne una rapida alienazione, di suggerire tale valore in: **€ 100.000,00 (centomila/00)**.



RIEPILOGO VALORI

1° Lotto – Villetta a schiera, sita in Comune di Russi (RA), località San Pancrazio, Via Senio n. 19/B, oltre area cortilizia
€ 65.000,00

2° Lotto – Appartamento posto al primo piano di edificio condominiale, sito in Comune di Ravenna, località Longana, Via del Borgo Longana n. 13/N, oltre quota di 1/11 dell'area urbana pertinenziale dell'edificio ed un posto auto scoperto al piano terra **€ 100.000,00**



Ritiene così il sottoscritto di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

Ravenna, 25.06.2014

arch. Tito Palmieri