

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

SEZIONE FALLIMENTARE

* * *

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

FALLIMENTO: "POZZI S.R.L."n.11/14 R.G. del 09-11/04/2014

GIUDICE DELEGATO: DOTT.ALESSANDRO FAROLFI

CURATORE: RAG.ZANNONI LORETTA

C.T.: PER.AGR.GIANLUIGI VECCHI

Il Giudice Delegato Dott. Alessandro Farolfi nella procedura in epigrafe, prendeva atto della nomina effettuata dal Curatore dello scrivente Per.agr.Gianluigi Vecchi con studio in Lugo (Ra) Corso Garibaldi n.77, quale *“perito stimatore, per la descrizione e la stima e la valutazione dell’immobile, con l’incarico di provvedere alla descrizione e stima dell’immobile, di provvedere, previa le necessarie visure, alla indicazione di tutte le iscrizioni e trascrizioni esistenti presso i competenti Registri Immobiliari e di provvedere, altresì, ad ottenere dal Comune il certificato urbanistico, previsto dall’art.8 L.94/1982”*.

Il sottoscritto ha proceduto all’esame dei documenti agli atti e successivamente accedeva agli uffici competenti (Agenzia del Territorio, Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, agli uffici tecnici del Comune di Casola Valsenio (Ra), al fine di reperire tutta la documentazione e notizie

necessarie per avere massima chiarezza sulla proprietà oggetto della procedura fallimentare.

In seguito, sulla scorta dei documenti agli atti e di quelli acquisiti direttamente, procedeva ai necessari e ripetuti sopralluoghi durante i quali eseguiva minuziosi rilievi, accertamenti tecnici e successivamente procedeva a redigere, ad espletamento dell'incarico ricevuto la seguente

RELAZIONE TECNICA

Ai fini di una più agevole consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- **1.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE pag.3**
- **2.0) CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE pag.3**
- **3.0) CONFINI pag.4**
- **4.0) DESCRIZIONE DEL BENE pag.4**
- **5.0) DESTINAZIONE URBANISTICA pag.4**
- **6.0) PROVENIENZA pag.5**
- **7.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI pag.6**
- **8.0) ATTI NON PREGIUDIZIEVOLI pag.7**
- **9.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE pag.8**
- **10.0) INFORMAZIONI GENERALI pag.8**
- **11.0) STIMA DEL LOTTO UNICO FORMATO pag.8**
- **12.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO FORMATO pag.9**

Per la determinazione del valore commerciale del bene, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene opportuno di servirsi del metodo c.d. per comparazione.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Trattandosi di bene sottoposto a procedura fallimentare corrispondente alla quota di proprietà all'intero, il sottoscritto, dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione in percentuale pari al 20%.

Il sottoscritto ritiene, vista la natura e consistenza della unità immobiliare oggetto di relazione, che sia razionale la vendita in un unico lotto.

* * *

1.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

Comune di Casola Valsenio (Codice B982)-Catasto Terreni- intestato a:

[REDACTED] proprietà per

1/1

-Fg.7-particella 287-Qualità: Frutteto-Superficie: ha.0.33.37-Deduz.:/-

R.D.€.77,55-R.A.€.40,50-

2.0) CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Intera proprietà, di una lotto di terreno edificabile, sito in Casola Valsenio (Ra) via Del Senio s.n.c., zona artigianale/industriale a circa km.2 dal centro

del paese, per una superficie totale catastale di mq.3.337,00.

3.0) CONFINI

Ferrovia, via Del Senio, part.209, part.120, part.286, salvi altri se ve ne sono.

4.0) DESCRIZIONE DEL BENE

Intera proprietà, di una lotto di terreno edificabile, sito in Casola Valsenio (Ra) via Del Senio s.n.c., zona artigianale/industriale a circa km.2 dal centro del paese, parte dell'area denominata "I° Comparto-Donatini".

Il lotto si trova allo stato di natura ad eccezione di una porzione ghiaiaata, con opere di urbanizzazione da completare (come da atto di compravendita) e la presenza di beni mobili (in cemento) di recupero da cantieri. Buoni i collegamenti alla viabilità principale. I confini non sono materializzati.

5.0) DESTINAZIONE URBANISTICA

Prot.n.18/U.T./C.D.U. del 3.10.2014

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art.30 del D.P.R. n.380/2001

Il responsabile del Settore Tecnico/Territorio

VISTA la richiesta presentata in data 3.10.2014, da Gianluigi Vecchi, di certificazione urbanistica del terreno distinto al Catasto del Comune di Casola Valsenio con il foglio n.7, particella 287;

VISTI gli atti d'ufficio;

VISTO l'art.30 del .P.R. n.380 del 6 giugno 2001;

VISTO lo strumento urbanistico vigente;

-Variante Generale al P.R.G., approvata con Deliberazione di Giunta provinciale n.409 del 30.5.2001;

-Piano Strutturale Comunale approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.6 del 23.febbraio.2010;

CERTIFICA

che il terreno posto in Comune di Casola Valsenio, distinto al Catasto Terreni al foglio n.7, particella n.287 è identificato negli strumenti urbanistici del Comune di Casola Valsenio come segue:

Foglio n.7, particella n.287,

Art.41a)-D1-zone produttive-esistenti e di completamento.

La presente certificazione, per sua natura, non dà atto di ulteriori vincoli eventualmente derivanti dall'applicazione di normative speciali (vincoli paesaggistici, idrogeologici, ecc.), nonché da vincoli posti da Leggi dello Stato e da altre Leggi Regionali.

6.0) PROVENIENZA (aggiornamento effettuato dal sottoscritto al

31.10.2014)

Il bene di pertinenza della procedura fallimentare è pervenuto all'attuale proprietario come segue:

-Art.2141 del 24.02.2009 Atto notarile pubblico-atto tra vivi-compravendita a favore [REDACTED] . contro [REDACTED]

-Art.1456 del 27.01.2006-Atto amministrativo-Atto per causa di morte- Certificato di denuncia di successione a favore [REDACTED]

-Art.15635 del 25.10.2005-Atto notarile pubblico-Atto per causa di morte-

Accettazione espressa di eredità a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

-Art.2186/5426 del 15.09.1961-Compravendita con PPC notaio Raffaele

Sciuto di Faenza del 14.09.1961 rep.44.587 reg.to a Faenza 28.9.1961 n.284-

[REDACTED] acquistano da [REDACTED] un

podere denominato "Orioli di Sotto" a Casola Valsenio di tot.ha.10.41.04 e

ha.10.52.16 reali NCT Casola Valsenio fg.6 mapp.101/A +168/A+169+fg. 7

mapp.35/A in confine con strada statale di Casola Valsenio e ragioni

7.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal

sottoscritto al 31.10.2014)

Art.10854 del 30.10.2014 –Atto Giudiziario-sentenza dichiarativa di

fallimento-a favore Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED] contro

Art.298 del 12.02.2014 –Atto Giudiziario-ipoteca giudiziale-decreto

ingiuntivo a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Art.624 del 24.02.2009 –Atto notarile pubblico-Ipoteca Volontaria-

Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

8.0) ATTI NON PREGIUDIZIEVOLI

Art.9223 del 22.11.1984 –Nota in duplo per trascrizione di costituzione di servitù per pubblica utilità a favore Demanio Dello Stato a carico [REDACTED]

Art.129 del 05.01.1987 –Nota di trascrizione della scrittura privata autenticata per costituzione di servitù inamovibile e convenzione a favore di [REDACTED] a carico [REDACTED]

Art.7234 del 21.05.2003 –Atto Pubblico amministrativo-atto tra vivi- Convenzione edilizia a favore Comune di Casola Valsenio contro [REDACTED]

Art.7555 del 12.07.2001 –Scrittura privata con sottoscrizione autenticata- Atto Tra vivi-costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore CON.AMI (Consorzio Azienda Multiservizi Intercomunale) contro [REDACTED]

-Art.2186/5426 del 15.09.1961-Compravendita Patti. Dato che il rifornimento di acqua per il fondo compravenduto deriva da 1 cisterna esistente in un altro fondo limitrofo di proprietà del venditore, così il podere è stato venduto col diritto di attingere acqua dalla cisterna sita nel podere limitrofo denominato “Villa” di proprietà [REDACTED] limitatamente però ai bisogni domestici, di stalla e di irrorazione anticrittogamici ai frutteti e alle viti, restando escluso tassativamente ogni altro uso, nel caso di inadempimento di tale clausola, resta in facoltà del venditore, [REDACTED]

suoi eredi ed aventi causa, di sospendere le erogazioni suddette;

non possono essere messe in opera altre tubazioni o rubinetti, oltre quelle esistenti, che sono n.4 fra interne ed esterne. Nella via di accesso al fondo, il confine inizierà sulla mezzaria della strada stessa e si precisa che le spese per la manutenzione di detta strada di accesso saranno divise in proporzione fra tutti gli utenti.

9.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile risulta libero.

10.0 INFORMAZIONI GENERALI

Il sottoscritto pone all'evidenza che la valutazione attribuita all'immobile risente ed è condizionata dalla situazione attuale di mercato che denota una stasi pressochè totale delle transazioni, dalla limitazione che porta alla possibilità di un collocamento dello stesso in un periodo futuro relativamente breve, tempo entro il quale nell'ambito della crisi globale che ha coinvolto l'economia reale, si potranno avere una probabile e auspicabile riorganizzazione ed un riassetto dei sistemi produttivi, che potranno avere riflessi globali positivi accettabili influenzando anche il settore in oggetto.

11.0) STIMA DEL LOTTO UNICO FORMATO

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali (come Agenzie Immobiliari), della forte contrazione del mercato

immobiliare, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova (vedasi descrizione), tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Fallimentare, come segue:

Intera proprietà, di una lotto di terreno edificabile, sito in Casola Valsenio (Ra) via Del Senio s.n.c., zona artigianale/industriale a circa km.2 dal centro del paese, parte dell'area denominata "I° Comparto-Donatini", per una superficie totale catastale di mq.3.337,00.

VALORE INTERO BENE €. 165.000,00

12.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO

UNICO FORMATO

Il sottoscritto C.T.U., come scritto in premessa, tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura fallimentare, della forte contrazione del mercato immobiliare, dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione come segue:

€.165.000,00x(-c.ca 20% di deprezzamento in arrotondamento)=**€.130.000,00 (=€.centotrentamila/00)**

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Lugo 03.11.2014

IL CONSULENTE TECNICO

Per.agr.Gianluigi Vecchi

Allegati:

- 1) Rilievi fotografici
- 2) Visura catastale + estratto di mappa
- 3) Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari
- 4) Copia certificato di destinazione urbanistica
- 5) Copia atti di provenienza