TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

* * *	**Sentenza N. 48 R.G.**
AGGIORNAMENTO DI PERIZIA DI STIMA IMMOBILI	del 13/10 -15/10/2015
***	
FALLIMENTO: _____	
***	
GIUDICE DELEGATO: DOTT.ALESSANDRO FAROLFI	
CURATORE: DOTT.GIANLUCA BANDINI	
C.T.: GEOM. LUCA BARCHI	
***	

Il Giudice Delegato Dott. Alessandro Farolfi nella procedura in epigrafe, prendeva atto della nomina effettuata dal Curatore dello scrivente Geom. Luca Barchi, con studio in Alfonsine (Ra), via Samaritani, 34, quale Consulente Tecnico, con l'incarico di ":..di provvedere, alla descrizione ed alla stima degli immobili di pertinenza della procedura fallimentare in epigrafe, di provvedere, previe le necessarie visure, all'indicazione di tutte le iscrizioni e le trascrizioni esistenti presso i competenti Registri Immobiliari. Il Consulente Tecnico nominato dovrà relazionare, inoltre, in ordine allo stato dell'immobile con riferimento alla normativa sul condono edilizio di cui alla Legge 28.2.1985 n.47 e successive modificazioni".

***

Il sottoscritto ha proceduto all'esame dei documenti agli atti e successivamente accedeva agli uffici competenti (Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì, Comune di Cesenatico, agli uffici tecnici del Comune di Cesenatico, 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

Per la determinazione dei valori commerciali dei beni, in altre parole dei più probabili valori 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 quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

Trattandosi di beni sottoposti a procedura fallimentare corrispondente alle quote di proprietà all'intero, il sottoscritto, dopo aver determinato i valori commerciali dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione in percentuale pari al 15%.

Il sottoscritto ritiene, vista la natura e consistenza dell'immobile oggetto di relazione, che sia razionale la vendita in un unico lotto.

* * *

1.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE GENERALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

Comune di Cesenatico (Codice C574)-Catasto dei fabbricati

intestato a:

-_____ con sede in Cervia C.F. _____ proprietà per 1/1

-Fg. 38-particella 1575, Categoria Area urbana, Consistenza 872 mq,

Via Francesco Masini n. snc;

Comune di Cesenatico (Codice C574)-Catasto Terreni

intestato a:

-_____ con sede in Cervia C.F. _____ proprietà per 1/1

. -Fg. 38-particella 1594, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 651 mq,

Rendita Domenicale € 3,16, reddito Agrario € 2,86;

. -Fg. 38-particella 1595, Qualità Seminartivo, Classe 3, Superficie 425 mq,

Rendita Domenicale € 2,06, reddito Agrario € 1,87.

***

CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà di una porzione di terreno, sito in Cesenatico (FC), località

Villa Marina Monte, in via Francesco Masini

La superficie commerciale del terreno edificabile per la realizzazione di

edifici per attività produttive è di mq 1.948,00

Confini

Via Francesco Masini, [redacted], salvo altri se ve ne sono.

***

Descrizione del bene

Trattasi della piena proprietà di un terreno edificabile per la realizzazione di

fabbricati destinati ad attività produttive, situato in **via Francesco Masini n.**

snc, all'interno del Piano Particolareggiato (PP/24), approvato dalla

Convenzione Generale, stipulata con atto del Notaio Dott. _____ di Cesenatico il 12 dicembre 2002, repertorio n. 25635/6474, registrato a Cesena il 23 dicembre 2002 al n. 3932 e trascritto a Forlì il 19 dicembre 2002 all'art. 1419.

***

Esistenza di Parti comuni e Servitù'

Servitù da elettrodotto a favore di Enel Distribuzione Spa, costituita con scrittura privata autenticata nella sottoscrizione dal Notaio dott. Paolo Giunchi il 16 giungo 2005 repertorio n. 149.422 e 1 luglio 2005 repertorio n. 149608/49493, registrato a Cesena il 14 luglio 2005 al n. 3474, trascritto a Forlì il 15 luglio 2005 art. 9426.

***

Situazione Occupazionale

Il terreno è libero.

***

Provenienza (aggiornamento effettuato dal sottoscritto al 11/01/ 2016)

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

R.G. n. 5186 - R.P. n. 3201 del 26.03.2013

Atto notarile pubblico-Atto tra vivi-compravendita a favore di _____ contro _____

***

Atti Pregiudizievoli

(aggiornamento effettuato dal sottoscritto al 11.01.2016)

R.G. n. 16512 - R.P. n. 11740 del 05.12.2014

Atto Giudiziario-Atto esecutivo cautelare-verbale di pignoramento immobili

a favore _____ contro _____

RG n. 5240 - R.P. n. 736 del 27.03.2013

Ipoteca Giudiziale-decreto ingiuntivo

a favore _____ contro _____

Si rileva che con atto di aggiornamento catastale depositato presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Forli-territorio, n. 68606.1/2013 del 26.06.2013 prot. n. FO0068606, presentato il 25.06.2013 il terreno distinto al Catasto terreni del Comune di Cesenatico al foglio 38 particella 1577, unità negoziale degli atti pregiudizievoli è stato frazionamento, generando la particella 1594 e 1595.

***

Indagine Amministrativa

Da ricerca effettuata presso gli archivi del comune di Cesenatico (FC) sono emerse le pratiche qui di seguito riportate:

- Permesso di costruire per la realizzazione di capannone artigianale, n.27 del 30/11/2012 - Rilasciato a _____ - Permesso di Costruire Oneroso.
- Volturazione a favore di _____ prot. 31360 del 03/11/2013;
- Pratica Sismica prot. 34691 del 27/11/2012 N. A90/12;
- Inizio lavori del 27/11/2012;
- Titolo edilizio decaduto poiché trascorsi 3 anni dalla comunicazione di inizio lavori, ai sensi dell'art. 19, comma 3 della L.R. 15/2013

STIMA E VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, della forte contrazione del mercato immobiliare che, registra negli ultimi anni una notevole contrazione sempre più marcata rispetto all'anno scorso ma ancor più rispetto a quelli precedenti.

Da una ricerca nella zona in esame dell'area relativamente alla proposte di compravendite di terreni simili a quello da stimare ne risulta un quadro piuttosto scoraggiante, poiché le maggior parte delle aree sono in stato di abbandono non essendoci domanda per aree di sviluppo artiganale.

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 terreno edificabile sito in Cesenatico, località Villa Marina Monte, via Francesco Masini n. snc, costituito da un appezzamento di terreno edificabile per la realizzazione di manufatti per attività produttive.

La superficie commerciale del terreno, è risultata di circa mq.1948,00

-Valore intero bene €. 165.580,00

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:

€.165.580,00x(-c.ca 15% di deprezzamento in arrotondamento)=**€.140.000,00 (=€.centoventiquattromila/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

Ravenna 06 dicembre 2018

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. Luca Barchi