

	<b><u>TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA</u></b>	
	<b><u>SEZIONE FALLIMENTARE</u></b>	
	* * *	<b>Sentenza N. 18/10</b>
	<b>PERIZIA DI STIMA IMMOBILI</b>	<b>R.G.</b>
	***	<b>Del 24.3.2010</b>
	<b>FALLIMENTO: “.....”</b>	<b>Depositata il</b>
	***	<b>29.3.2010</b>
	<b>GIUDICE DELEGATO: DOTT.....</b>	<b><u>LOTTO N.1</u></b>
	<b>CURATORE: DOTT.....</b>	<b><u>PERIZIA</u></b>
	<b>C.T.: PER.AGR.....-ARCH.....</b>	<b><u>ANONIMA</u></b>
	* * *	
	<b><u>LOTTO N.1</u></b>	
	<b><u>Identificazione catastale</u></b>	
	Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:	
	<b><u>Comune di Misano Adriatico (Codice F244)-Catasto dei fabbricati-</u></b>	
	<b><u>sez.Urbana intestato a:</u></b>	
	-..... proprietà per 1/1	
	-Fg.11-particella 2426-sub.26-Zona Cens.1-Categoria A/2-Classe 2-	
	Consistenza vani 1,5-Rendita €.191,35-Via Litoranea Sud piano T	
	-Fg.11-particella 2426-sub.66-Zona Cens.1-Categoria C/6-Classe 2-	
	Consistenza 14 mq-Rendita €.69,41-Via Dei Platani piano S1	
	Il tutto eretto su area C.T. fg.11-particella 2426-Ente urbano-sup.mq.7.893	
	***	
	<b><u>Consistenza e ubicazione dell’immobile</u></b>	
	<b><u>Intera proprietà,</u></b> di una porzione di fabbricato (=appartamento/monolocale	

p.t. con giardino esclusivo e garage al piano interrato) in condominio denominato “Super Condominio”, sito in Misano Adriatico (Rn) via Litoranea Sud n..... sul lungomare, per una superficie commerciale, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, da misurazione grafica, di circa: p.T° mq.43,00 (=appartamento), giardino privato circa mq.33,68 garage piano interrato circa mq.15,41. Oltre alle parti comuni per legge e per destinazione e i BCNC.

\*\*\*

### **Confini**

**(per maggiore chiarezza vedasi elaborato planimetrico allegato)**

Sub.9 (=BCNC), ragioni Gasparini stefano, ragioni Clementi Daniela, ragioni Sissa Elena Maria Pia, sub.2 (=BCNC area di corte comune a tutti i subalterni), salvi altri se ve ne sono.

\*\*\*

### **Proprietà**

.....proprietario per 1/1

\*\*\*

### **Descrizione del bene**

**Intera proprietà**, di una porzione di fabbricato (=appartamento monolocale p.t) in condominio denominato “Super Condominio”, della seguente composizione interna:

-sala con angolo cottura e bagno (non vi è antibagno). I pavimenti sono realizzati in mattonelle di ceramica come il rivestimento delle pareti destinate ad angolo cottura (per un'altezza di circa ml.1,8) con portoncino di ingresso antisfondamento. Gli infissi sono in legno con vetrocamera e

tapparella elettrica esterna con zanzariera. L'immobile è servito da luce, acquedotto tv, telefono (non c'è il gas/metano), videocitofono. Il riscaldamento/condizionamento avviene tramite split nella sala e tramite un termosifone tubolare arredo in metallo nel bagno. Le utenze sono indipendenti. I muri sono intonacati e verniciati. Ottimo lo stato di manutenzione e conservazione generali. Il giardino privato (tutto pavimentato) è recintato in muratura e metallo con cancello pedonale elettrico in metallo. Il piano interrato ha accesso sia internamente al condominio che esternamente tramite una rampa carrabile. Il garage di pertinenza (piano interrato), ha il pavimento in battuta di cemento, le pareti tinteggiate ed è dotato di luce e porta basculante in lamiera zincata.

\*\*\*

**Esistenza di Parti comuni e Servitù'**

**(per maggiore chiarezza vedasi elaborato planimetrico allegato)**

Proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di provenienza o per destinazione e BCNC fg.11 partic.2426 sub.2 (=p.t. via litoranea sud area di corte comune a tutti i subalterni) sub.4 (=p.t. via Vincenzo Monti BCC cabina Enel comune a tutti i subalterni in uso alla società erogatrice), sub.5 (=p.T-S1 via dei Platani BCNC ingresso carraio, pedonale e rampa carraia comune a tutti i subalterni), sub.28 (=p.S1 via Dei Platani BCNC area di manovra comune ai sub. da 32 a 68), sub.31 (=p.T-S1 via Litoranea sud BCNC locale filtro per evacuazione con vani scala ed ascensore comune ai sub.da 32 a 68,69,70,72,E73, sub.122 (=via Litoranea sud piano 6 BCNC lastrico solare comune ai sub.da 16 a 26, da 77 a 85, da 89 a 93, da 101 a

107, da 111 a 114, 118, 140 e 141), sub.254 (=via Dei Platani piano S1

BCNC area di manovra comune ai sub.da 32 a 68, 71, dal 143 al 194, dal

196 al 210, 255 e 256)

\*\*\*

### **Situazione Occupazionale**

L'immobile è libero.

\*\*\*

### **Informazioni Generali**

In virtù della Deliberazione della Giunta Regionale 20.settembre.2010

N.1362 e più precisamente quanto previsto nell'allegato n.6 (criteri di

applicazione energetica), il sottoscritto C.T.U. non produce la certificazione

energetica in quanto l'immobile, essendo di pertinenza di una procedura

concorsuale, è esente.

\*\*\*

### **Provenienza (aggiornamento effettuato dai sottoscritti)**

Il bene di pertinenza della procedura fallimentare è pervenuto all'attuale

proprietario come segue:

-**Art.753 del 27.01.10** – Atto notarile pubblico-Atto tra vivi-compravendita a

-**Art.2599 del 8.3.2007**-Atto notarile pubblico-Atto tra vivi-trasformazione

di società

-**Art.9553 del 14.8.2006**-Atto notarile pubblico-Atto tra vivi-Fusione di

società per incorporazione

-**Art.10517 del 29.10.2003**-Atto notarile pubblico-atto tra vivi

compravendita

-**Art.10516 del 29.10.2003**-Atto notarile Pubblico-atto tra vivi atto di

conferma a favore

**-Art.10515 del 29.10.2003**-atto notarile pubblico-Atto tra vivi atto di

conferma

**-Art.2968 del 31.3.2003**-atto notarile Pubblici-Atto tra vivi mutamento di

denominazione o ragione sociale

**-Art.8777 del 3.10.2002**-atto notarile pubblico-Atto tra vivi fusione di

società per incorporazione

**-Art.8776 del 3.10.2002**-Atto notarile Pubblico-Atto tra vivi trasformazione

di società

**-Art.4048 del 22.5.2001**-Atto notarile pubblico-Atto tra vivi-Conferimento

di società

**-Art.9992 del 6.12.2000**-Atto notarile pubblico-Atto tra vivi-conferimento in

società

**-Art.730 del 29.01.1999**-Atto notarile Pubblico-Atto tra vivi fusione di

società (-Art.1409 del 4.2.2006 atto integrativo di fusione di società;

**Art.3958 del 10.4.2006** atto integrativo di fusione di società per

incorporazione; **Art.7878 del 13.7.2006** atto integrativo di fusione per

incorporazione).

\*\*\*

**Atti Pregiudizievoli (aggiornamento effettuato dal sottoscritto al**

**26.07.2011)**

**-Art.4466 del 18.5.2010**-Atto giudiziario-Sentenza dichiarativa di fallimento

**Art.423 del 09.02.2010** -Atto Giudiziario-ipoteca giudiziale-decreto

ingiuntivo

**Art.1076 del 25.03.2010** -Atto Giudiziario-Ipoteca giudiziale-decreto

ingiuntivo

**Art.1218 del 02.04.2010**-Atto giudiziario-ipoteca Giudiziale-Decreto

ingiuntivo

\*\*\*

### **Atti non Pregiudizievoli**

**Art.10391 del 26.11.2007** –Atto pubblico amministrativo-Atto tra vivi-  
convenzione edilizia

**Art.7550 del 04.08.2008**–Scrittura privata con sottoscrizione autenticata-  
Atto tra vivi-Estinzione di servitù

**Art.7551 del 04.08.2008**-Scrittura privata con sottoscrizione autenticata-atto  
tra vivi-costituzione di diritti reali a titolo oneroso

**Art.2402 del 23.3.2004**-Atto pubblico amministrativo-atto tra vivi-  
Convenzione edilizia

\*\*\*

### **Indagine Amministrativa**

**Il fabbricato di cui fa parte la porzione di fabbricato di pertinenza della  
procedura fallimentare, da documentazione fornita dal professionista  
progettista arc.Renato Zanguio e da atto di provenienza, è stato costruito  
in virtù dei seguenti permessi presentati al comune di Misano**

#### **Adriatico:**

○ Permesso di Costruire richiesto al Comune di misano Adriatico in  
data 8.11.2006 e rilasciato dallo stesso comune in data 25.1.2007 al n.007  
P.E.n.3363 (prot.n.21878/06), con autorizzazione rilasciata dal comune di  
Misano Adriatico in data 25.1.2007 prot.n.460/A/SUAP;

Vaianti successive

o 1° variante: parere favorevole della commissione edilizia rilasciata dal comune di Misano adriatico in data 9.11.2007 prot.21720, come da progetto presentato in data 23.agosto.2007 prot.n.16627, con seconda variante del 28.gennaio.2008 n.1949 di prot.;

o 2° variante: permesso di costruire n.12 del 26.febbraio.2009 rilasciato dal comune di Misano Adriatico, con autorizzazione rilasciata in data 11.marzo.2009 prot.n.500/09/Suap;

o 3° variante: D.I.A. prot.n.1735/Urb/R del 27.gennaio.2009; D.I.A. relativa a varianti interne all'unità 3 edificio "A" del 28 maggio 2009; D.I.A. relativa ad ampliamento percorso pedonale tra via Platani e Nuova Piazza del 28.maggio.2009;

o 4° variante D.I.A. per modifiche prot.n.21278 del 16.10.09

o 5° variante D.I.A. prot.n.6782 del 15.4.10

o Permesso di costruire in variante per la realizzazione della piazza richiesto dal Comune di Misano Adriatico in data 16.ottobre.2009;

Da confronto fra quanto rilevato e quanto riportato nel grafico allegato alla D.I.A. PROT.N.1735/URB non si sono rilevate difformità. La porzione di fabbricato è priva di abitabilità che sarà da richiedere.

**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.6601 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.**

\*\*\*

### **STIMA DEL BENE LOTTO N.1**

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 ad es.consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari a

cura dell'OMI), della forte contrazione del mercato immobiliare, i sottoscritti

ritengono 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 porzione di fabbricato (=appartamento/monolocale

p.t. con giardino esclusivo e garage al piano interrato) in condominio

denominato "Super Condominio", sito in Misano Adriatico (Rn) via

Litoranea Sud n....., sul lungomare, per una superficie commerciale, al lordo

delle murature, puramente a titolo indicativo, da misurazione grafica, di

circa: p.T° mq.43,00 (=appartamento), giardino privato circa mq.33,68

garage piano interrato circa mq.15,41. Oltre alle parti comuni per legge e per

destinazione e i BCNC.

**Valore intero bene** €. **170.000,00**

	<b><u>TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA</u></b>	
	<b><u>SEZIONE FALLIMENTARE</u></b>	
	* * *	<b>Sentenza N. 18/10</b>
	<b>PERIZIA DI STIMA IMMOBILI</b>	<b>R.G.</b>
	***	<b>Del 24.3.2010</b>
	<b>FALLIMENTO: “.....”</b>	<b>Depositata il</b>
	***	<b>29.3.2010</b>
	<b>GIUDICE DELEGATO: DOTT.....</b>	<b><u>LOTTO N.2</u></b>
	<b>CURATORE: DOTT.....</b>	<b><u>PERIZIA</u></b>
	<b>C.T.: PER.AGR.....-ARCH.....</b>	<b><u>ANONIMA</u></b>
	***	
	<b><u>LOTTO N.2</u></b>	
	<b><u>Identificazione catastale</u></b>	
	Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:	
	<b><u>Comune di Misano Adriatico (Codice F244)-Catasto dei fabbricati-</u></b>	
	<b><u>sez.Urbana intestato a:</u></b>	
	-..... proprietà per 1/1	
	-Fg.11-particella 2426-sub.107-in corso di costruzione	
	-Fg.11-particella 2426-sub.128-Zona Cens.1-Categoria C/6-Classe 1-	
	Consistenza 13 mq-Rendita €.55,05-Via Dei Platani piano T	
	Il tutto eretto su area C.T. fg.11-particella 2426-Ente urbano-sup.mq.7.893	
	***	
	<b><u>Consistenza e ubicazione dell’immobile</u></b>	
	<b><u>Intera proprietà,</u></b> di una porzione di fabbricato (=appartamento p.III con	
	terrazzo scoperto) in condominio (con ascensore) denominato “Super	

Condominio”, sito in Misano Adriatico (Rn) via Litoranea Sud n..... P.III int..., sul lungomare, per una superficie commerciale, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, da misurazione grafica, di circa: p.III° mq.47 (=appartamento), terrazzo e loggie di circa mq.35, con posto auto scoperto al p.t.di circa mq.13. Oltre alle parti comuni per legge e per destinazione e i BCNC.

\*\*\*

### **Confini**

**(per maggiore chiarezza vedasi elaborato planimetrico allegato)**

Ragioni Archeo Real Estate s.p.a., Sub.10 (=BCNC), salvi altri se ve ne sono.

\*\*\*

### **Proprietà**

.....proprietario per 1/1

\*\*\*

### **Descrizione del bene**

**Intera proprietà,** di una porzione di fabbricato (=appartamento p.III) in condominio denominato “Super Condominio”, della seguente composizione interna:

-sala/cucina, corridoio, letto (con porta a scrigno) e bagno (con porta in legno e non vi è antibagno), ampio terrazzo con 2 loggette (con pavimento in gress). I pavimenti sono realizzati in mattonelle di ceramica con l’unica eccezione per la camera da letto che è in legno, con infissi in legno e con portoncino di ingresso antisfondamento. Gli infissi sono in legno con vetrocamera e tapparella elettrica esterna con zanzariera. L’immobile è

servito da luce, acquedotto tv, telefono, gas/metano, videocitofono. Il riscaldamento avviene tramite termosifoni. Le utenze sono indipendenti. I muri sono intonacati e verniciati. Ottimo lo stato di manutenzione e conservazione generali. L'appartamento è dotato di posto auto scoperto al piano terra (identificato come unità immobiliare).

\*\*\*

### **Esistenza di Parti comuni e Servitù'**

**(per maggiore chiarezza vedasi elaborato planimetrico allegato)**

Proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di provenienza o per destinazione e BCNC fg.11 partic.2426 sub.2 (=p.t. via litoranea sud area di corte comune a tutti i subalterni) sub.4 (=p.t. via Vincenzo Monti BCC cabina Enel comune a tutti i subalterni in uso alla società erogatrice), sub.5 (=p.T-S1 via dei Platani BCNC ingresso carraio, pedonale e rampa carraia comune a tutti i subalterni), sub.10 (=p.T-1-2-3-4-5 via Litoranea sud BCNC vano scala con ascensore comune ai sub.81-82-83-84-85-93-94-95-96-97-104-105-106-107-113-114-140 E 141), sub.122 (=via Litoranea sud piano 6 BCNC lastrico solare comune ai sub.da 16 a 26, da 77 a 85, da 89 a 93, da 101 a 107, da 111 a 114, 118, 140 e 141), sub.124 (=via Dei Platani piano T BCNC area di manovra comune ai sub.da 125 a 138)

\*\*\*

### **Situazione Occupazionale**

L'immobile è libero.

\*\*\*

### **Informazioni Generali**

In virtù della Deliberazione della Giunta Regionale 20.settembre.2010

N.1362 e più precisamente quanto previsto nell'allegato n.6 (criteri di applicazione energetica), il sottoscritto C.T.U. non produce la certificazione energetica in quanto l'immobile, essendo di pertinenza di una procedura concorsuale, è esente.

\*\*\*

**Provenienza (aggiornamento effettuato dai sottoscritti)**

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

**-Art.753 del 27.01.10** – Atto notarile pubblico-Atto tra vivi-compravendita a favore

**-Art.2599 del 8.3.2007**-Atto notarile pubblico-Atto tra vivi-trasformazione di società

**-Art.9553 del 14.8.2006**-Atto notarile pubblico-Atto tra vivi-Fusione di società per incorporazione

**-Art.10517 del 29.10.2003**-Atto notarile pubblico-atto tra vivi compravendita a favore

**-Art.10516 del 29.10.2003**-Atto notarile Pubblico-atto tra vivi atto di conferma a favore

**-Art.10515 del 29.10.2003**-atto notarile pubblico-Atto tra vivi atto di conferma a favore

**-Art.2968 del 31.3.2003**-atto notarile Pubblici-Atto tra vivi mutamento di denominazione o ragione sociale

**-Art.8777 del 3.10.2002**-atto notarile pubblico-Atto tra vivi fusione di società per incorporazione a favore

**-Art.8776 del 3.10.2002**-Atto notarile Pubblico-Atto tra vivi trasformazione

di società a favore

**-Art.4048 del 22.5.2001**-Atto notarile pubblico-Atto tra vivi-Conferimento

di società a favore

**-Art.9992 del 6.12.2000**-Atto notarile pubblico-Atto tra vivi-conferimento in

società a favore

**-Art.730 del 29.01.1999**-Atto notarile Pubblico-Atto tra vivi fusione di

società per incorporazione... (-**Art.1409 del 4.2.2006** atto integrativo di

fusione di società; **Art.3958 del 10.4.2006** atto integrativo di fusione di

società per incorporazione; **Art.7878 del 13.7.2006** atto integrativo di

fusione per incorporazione).

\*\*\*

**Atti Pregiudizievoli (aggiornamento effettuato dai sottoscritti al**

**26.07.2011)**

**-Art.4466 del 18.5.2010**-Atto giudiziario-Sentenza dichiarativa di fallimento

a favore

**Art.423 del 09.02.2010** -Atto Giudiziario-ipoteca giudiziale-decreto

ingiuntivo a favore

**Art.1076 del 25.03.2010** -Atto Giudiziario-Ipoteca giudiziale-decreto

ingiuntivo a favore

**Art.1218 del 02.04.2010**-Atto giudiziario-ipoteca Giudiziale-Decreto

ingiuntivo a favore

\*\*\*

**Atti non Pregiudizievoli**

**Art.10391 del 26.11.2007** -Atto pubblico amministrativo-Atto tra vivi-

convenzione edilizia a favore

**Art.7550 del 04.08.2008**–Scrittura privata con sottoscrizione autenticata-

Atto tra vivi-Estinzione di servitù a favore

**Art.7551 del 04.08.2008**-Scrittura privata con sottoscrizione autenticata-atto

tra vivi-costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore

**Art.2402 del 23.3.2004**-Atto pubblico amministrativo-atto tra vivi-

Convenzione edilizia a favore

\*\*\*

### Indagine Amministrativa

**Il fabbricato di cui fa parte la porzione di fabbricato di pertinenza della**

**procedura fallimentare, da documentazione fornita dal professionista**

**progettista arc.Renato Zanguio e da atto di provenienza, è stato costruito**

**in virtù dei seguenti permessi presentati al comune di Misano**

#### **Adriatico:**

○ Permesso di Costruire richiesto al Comune di misano Adriatico in data 8.11.2006 e rilasciato dallo stesso comune in data 25.1.2007 al n.007

P.E.n.3363 (prot.n.21878/06), con autorizzazione rilasciata dal comune di

Misano Adriatico in data 25.1.2007 prot.n.460/A/SUAP;

Vaianti successive

○ 1° variante: parere favorevole della commissione edilizia rilasciata dal comune di Misano adriatico in data 9.11.2007 prot.21720, come da

progetto presentato in data 23.agosto.2007 prot.n.16627, con seconda variante del 28.gennaio.2008 n.1949 di prot.;

○ 2° variante: permesso di costruire n.12 del 26.febbraio.2009 rilasciato dal comune di Misano Adriatico, con autorizzazione rilasciata in data

11.marzo.2009 prot.n.500/09/Suap;

o 3° variante: D.I.A. prot.n.1735/Urb/R del 27.gennaio.2009; D.I.A. relativa a varianti interne all'unità 3 edificio "A" del 28 maggio 2009; D.I.A. relativa ad ampliamento percorso pedonale tra via Platani e Nuova Piazza del 28.maggio.2009;

o 4° variante D.I.A. per modifiche prot.n.21278 del 16.10.09

o 5° variante D.I.A. prot.n.6782 del 15.4.10

o Permesso di costruire in variante per la realizzazione della piazza richiesto dal Comune di Misano Adriatico in data 16.ottobre.2009;

Da confronto fra quanto rilevato e quanto riportato nel grafico allegato alla D.I.A. PROT.N.1735/URB non si sono rilevate difformità, ma deve essere presentata una D.I.A. per completamento lavori, a cui farà seguito l'accatastamento e richiesta di agibilità.

**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.6601 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.**

\*\*\*

### **Stima del bene Lotto n.2**

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 ad es.consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'OMI), della forte contrazione del mercato immobiliare, i sottoscritti ritengono 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

beni oggetto di Procedura Fallimentare, come segue:

**intera proprietà**, di una porzione di fabbricato (=appartamento p.III con

terrazzo scoperto) in condominio (con ascensore) denominato “Super

Condominio”, sito in Misano Adriatico (Rn) via Litoranea Sud n..... P.III

int..., sul lungomare, per una superficie commerciale, al lordo delle

murature, puramente a titolo indicativo, da misurazione grafica, di circa:

p.III° mq.47 (=appartamento), terrazzo e loggie di circa mq.35, con posto

auto scoperto al p.t.di circa mq.13. Oltre alle parti comuni per legge e per

destinazione e i BCNC.

**-Valore intero bene** €. **190.000,00**

	<b><u>TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA</u></b>	
	<b><u>SEZIONE FALLIMENTARE</u></b>	
	* * *	<b>Sentenza N. 18/10</b>
	<b>PERIZIA DI STIMA IMMOBILI</b>	<b>R.G.</b>
	***	<b>Del 24.3.2010</b>
	<b>FALLIMENTO: “.....”</b>	<b>Depositata il</b>
	***	<b>29.3.2010</b>
	<b>GIUDICE DELEGATO: DOTT.....</b>	<b><u>LOTTO N.4</u></b>
	<b>CURATORE: DOTT.....</b>	<b><u>PERIZIA</u></b>
	<b>C.T.: PER.AGR.....-ARCH.....</b>	<b><u>ANONIMA</u></b>
	***	
	<b><u>LOTTO N.4</u></b>	
	<b><u>Identificazione catastale</u></b>	
	Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:	
	<b><u>Comune di Bologna (Codice A944)-Catasto dei fabbricati- sez.Urbana</u></b>	
	<b><u>intestato a:</u></b>	
	-..... proprietà per 1/1	
	-Fg.100-particella 1418-sub.196-Zona cens.2-Categoria C/6-Classe 5-	
	Consistenza 14mq-Rendita €.93,27-Via Decumana n... piano S1	
	Il tutto eretto su area C.T. fg.11-particella 1418-Ente urbano-sup.mq.4.787	
	***	
	<b><u>Consistenza e Ubicazione dell’Immobile</u></b>	
	<b><u>Intera proprietà,</u></b> di una porzione di fabbricato (=garage al piano primo	
	interrato) in condominio denominato “SOFIRCOOP”, in Comune di	
	Bologna Località Santa Viola via Decumana n... (accesso sulla via Emilia	

Ponente vicino al mercato del “Pesce” e alimentari-struttura fissa), per una superficie commerciale, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, da misurazione grafica, di circa: p.I° interrato circa mq.14. Oltre alle parti comuni per legge e per destinazione e i BCNC.

### Confini

Ragioni Ardito Domenico e D'alessandro Maria Anna, sub.2 (=BCNC),  
salvi altri se ve ne sono.

\*\*\*

### Proprietà

.....Proprietario per 1/1

\*\*\*

### Descrizione del bene

**Piena proprietà** di garage al primo piano interrato con pavimento in battuta di cemento, con parete verniciate e porta basculante in lamiera zincata di colore giallo. L'immobile è servito da luce.

\*\*\*

### Esistenza di Parti comuni e Servitù'

Proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di provenienza o per destinazione (vedasi atto di compravendita rep.n.143070 fasc.n.28709 allegato)

\*\*\*

### Informazioni Generali

In virtù della Deliberazione delle Giunta Regionale 20.settembre.2010 N.1362 e più precisamente quanto previsto nell'allegato n.6 (criteri di

applicazione energetica), il sottoscritto C.T.U. non produce la certificazione energetica in quanto l'immobile, essendo di pertinenza di una procedura concorsuale, è esente.

\*\*\*

**Provenienza (aggiornamento effettuato dal sottoscritto)**

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

**-Art.13219 del 23.04.03** – Atto notarile pubblico-Trasformazione di società a favore .....

**-Art.31433 del 03.10.02** – Atto notarile pubblico-Atto tra vivi-compravendita a .....

**-Art.2936 del 30.01.01** – Atto notarile pubblico-Atto tra vivi-compravendita a favore .....

**-Art.357 del 10.01.2000** – Atto notarile pubblico-atto tra vivi-compravendita a favore .....

**-Art.13433 del 13.07.1995**-Atto notarile pubblico-compravendita a favore .

**-Art.13333 del 12.07.1995**-Atto notarile pubblico-compravendita a favore

**-Art.15522 del 31.07.1991**-Atto notarile pubblico-compravendita a favore

\*\*\*

**Atti Pregiudizievoli (aggiornamento effettuati dai sottoscritti al**

**26.07.2011)**

**Art.13979 del 17.05.2010** –Atto Giudiziario-Atto giudiziario-sentenza dichiarativa di fallimento-a favore

**Art.1355 del 19.01.2010** –Atto Giudiziario-atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento- a favore.....

**Art.12395 del 01.12.2009** –Atto giudiziario-Ipoteca Giudiziale-decreto

ingiuntivo a favore.....

\*\*\*

### **Atti non Pregiudizievoli**

**Art.12.521 del 17.06.1997** –Atto notarile pubblico-Atto tra vivi-

Convenzione edilizia a favore .....

**Art.13.334 del 12.7.1995**-Atto notarile pubblico-costituzione di diritti reali a

titolo oneroso.....

**Art.2939 del 7.2.1995**-Atto notarile pubblico-Convenzione edilizia

\*\*\*

### **Indagine Amministrativa**

**La porzione in oggetto è stata costruita in base:**

o Concessione edilizia rilasciata dal comune di Bologna in data  
3.aprile.1995 prot.n.145861/94

o Autorizzazione in data 7.11.1995 P.G.141469/95 per la demolizione  
di una ciminiera all'interno del comparto R3.17 Panigal e successiva  
concessione in variante P.G.119620/97

La porzione di fabbricato è conforme alla planimetria catastale.

\*\*\*

### **Stima del bene Lotto n.4**

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 ad es.consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari a  
cura dell'OMI), della forte contrazione del mercato immobiliare, i sottoscritti

ritengono 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 beni oggetto di Procedura Fallimentare, come segue:

**Intera proprietà**, di una porzione di fabbricato (=garage al piano primo interrato) in condominio denominato "SOFIRCOOP", in Comune di Bologna Località Santa Viola via Decumana n... (accesso sulla via Emilia Ponente vicino al mercato del "Pesce" e alimentari-struttura fissa), per una superficie commerciale, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, da misurazione grafica, di circa: p.I° interrato circa mq.14. Oltre alle parti comuni per legge e per destinazione e i BCNC.

**VALORE INTERO BENE                    €.20.000,00 (=€.ventimila/00)**

	<b><u>TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA</u></b>	
	<b><u>SEZIONE FALLIMENTARE</u></b>	
	* * *	<b>Sentenza N. 18/10</b>
	<b>PERIZIA DI STIMA IMMOBILI</b>	<b>R.G.</b>
	***	<b>Del 24.3.2010</b>
	<b>FALLIMENTO: “.....”</b>	<b>Depositata il</b>
	***	<b>29.3.2010</b>
	<b>GIUDICE DELEGATO: DOTT.....</b>	<b><u>LOTTO N.5</u></b>
	<b>CURATORE: DOTT.....</b>	<b><u>PERIZIA</u></b>
	<b>C.T.: PER.AGR.....-ARCH.....</b>	<b><u>ANONIMA</u></b>
	***	
	<b><u>LOTTO N.5</u></b>	
	<b><u>Identificazione catastale</u></b>	
	Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:	
	<b><u>Comune di Faenza (Codice D458)-Catasto dei fabbricati- sez.Urbana</u></b>	
	<b><u>intestato a:</u></b>	
	.....proprietà per 1/1	
	-Fg.148-particella 337-sub.61-Zona cens./-Categoria C/2-Classe 5-	
	Consistenza 128mq-Rendita €.277,65-Via Filippo Severoli n... piano S1	
	Il tutto eretto su area C.T. fg.148-particella 337-Ente urbano-sup.mq.1.561	
	***	
	<b><u>Consistenza e Ubicazione dell’Immobile</u></b>	
	<b><u>Intera proprietà,</u></b> di una porzione di fabbricato denominato “Palazzo	
	Cattani-Ginanni Fantuzzi” (II° metà Secolo XIX Arch.Costantino Galli	
	Bassorilievi di Stucco di Giovanni Collina Graziani) sito in Faenza (Ra) con	

ingresso dalla via Severoli n... e dalla via Zanelli n., costituita da una cantina posta al primo piano sottostrada, per una superficie commerciale, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, da misurazione grafica, di circa mq.160 (con altezze variabili da circa ml.2,4 a ml.2,80). Oltre alle parti comuni per legge e per destinazione e i BCNC.

### **Confini**

Sub.26 (=BCNC)-sub.30 (=BCNC)-ragioni 2 Emme SAS di Mario Mongardi & C., via Severoli, salvo altri se ve ne sono.

\*\*\*

### **Proprietà**

.....proprietario per 1/1

\*\*\*

### **Descrizione del bene**

**Intera proprietà** di una cantina posta al primo piano sottostrada con soffitto formato da volte a vela, con muri in mattoni a vista sabbiati e intonacati, con pavimento in battuta di cemento, con aperture sul lato strada a bocca di lupo, porta di ingresso in legno. Si accede alla cantina tramite una scala con cancello di accesso in ferro battuto oppure tramite ascensore dal piano terra.

\*\*\*

### **Esistenza di Parti comuni e Servitù'**

**(per maggiore chiarezza vedasi elaborato planimetrico allegato)**

Proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di provenienza o per destinazione ed in particolare vedasi elaborato planimetrico allegato all'atto di compravendita rep.n.109769 racc.n.20990 che si allega.

\*\*\*

**Informazioni Generali**

In virtù della Deliberazione della Giunta Regionale 20.settembre.2010 N.1362 e più precisamente quanto previsto nell'allegato n.6 (criteri di applicazione energetica), il sottoscritto C.T.U. non produce la certificazione energetica in quanto l'immobile, essendo di pertinenza di una procedura concorsuale, è esente.

\*\*\*

**Provenienza (aggiornamento effettuato dai sottoscritti)**

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

**-Art.18052 del 23.12.03** – Rettifica-Atto notarile pubblico-Atto tra vivi-compravendita a favore

**-Art.10730 del 22.07.03** – Atto notarile pubblico-Atto tra vivi-compravendita a favore Sistec s.r.l. contro Cepra s.r.l.

**-Art.11114 del 10.12.97** – Atto notarile pubblico-Atto tra vivi-fusione di società per incorporazione a favore.....

**-Art.9531 del 18.11.2007** – Fusione-a favore.....

**-Art.3350 del 13.04.1990**-Compravendita- a carico .....

**-Art.6192 del 04.08.1993**-Nota di trascrizione contro .....

\*\*\*

**Atti Pregiudizievoli (aggiornamento effettuati dai sottoscritti al****26.07.2011)**

**Art.13647 del 01.12.2009** –Atto Giudiziario-Atto esecutivo cautelare-verbale di pignoramento immobili a favore.....

**Art.5779 del 24.05.2010** –Atto Giudiziario-atto giudiziario-Sentenza di dichiarativa di fallimento a favore.....

**Art.4698 del 18.11.2009** –Atto giudiziario-Ipoteca Giudiziale-decreto ingiuntivo a favore .....

**Art.1174 del 19.03.2010**-Atto giudiziario-Ipoteca giudiziale-decreto ingiuntivo a favore .....

\*\*\*

### **Atti non Pregiudizievoli**

**Vol.1717-Art.2596 del 17.06.1950** –Vincolo a favore .....

\*\*\*

### **Indagine Amministrativa**

**Dalla ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Faenza sono emerse le seguenti pratiche edilizie:**

○ Concessione edilizia rilasciata dal comune di Faenza in data 2.novembre.91 n.625 P.G.n.71 prot.Ediliz.n.771

○ Variante (alla conc.625/91) rilasciata dal comune di Faenza in data 15.dicembre.93 n.491 P.G.n.73 prot.Ediliz.n.328

○ Variante (alla conc.625/91) rilasciata dal comune di Faenza in data 14.aprile.94 n.126 P.G.n.74 prot.Ediliz.n.95

La porzione di fabbricato è conforme al grafico allegato alla variante n.126 P.G.74 P.E.n.95 con l'unica eccezione per il tamponamento di una rientranza in un muro che dovrà essere sanato con apposito titolo oppure ripristinato lo stato concessionato.

**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.6601 n.380 e della L.47/85 e successive

modificazioni.

\*\*\*

**Destinazione d'uso del locale**

Prot.n.2035                      Class.06-03                      Fascicolo n.39372011

Prot.gen.n.18148 del 16.5.2011

Faenza 30.5.2011

Oggetto. Richiesta di parere sulla destinazione d'uso di locale.

Risposta.

Con riferimento alla VS richiesta prto.n.18148 del 16.5.2011 in merito alla

destinazione d'uso ai fini valutativi del locale posto al Piano Interrato del

Palazzo Cattani-Ginanni Fantuzzi, in via Severoli n.. angolo via zanelli n.8

di proprietà della Ditta Sistec s.r.l.;

-visto che il fabbricato ricade in Zona Omogenea A-centro storico

disciplinato dall'art.8 delle NDA del PRG vigente ed è classificato come

immobile soggetto a "restauro scientifico" (Tav.P4.1);

-vista la documentazione allegata all'istanza;

-a richiesta dell'interessato;

si confermano le destinazioni d'uso ammesse dall'art.8.2.1, che di seguito si

riportano:

8.2.1. Nelle zone omogenee A sono ammesse tutte le destinazioni d'uso con

le seguenti limitazioni:

-attività commerciali al dettaglio unicamente al piano terra, interrato e primo

piano con la precisone che le unità commerciali al dettaglio non devono

superare i 250 mq di SV per esercizio con SUL massima di 350 mq. Per

unità;

-funzioni di cui al punto b.2 dell'art.3 (destinazioni d'uso) con la precisazione che per la quota eccedente il 30% della SUL dell'intero immobile dovrà essere versata al comune una somma per il miglioramento delle attrezzature e accessibilità del centro storico, corrispondente a quella della monetizzazione dei pèarcheggi virtualmente quantificata in 0,5 mq/1 di SUL. In alternativa potranno essere realizzate direttamente le opere equivalenti alla somma da versare.

Si evidenzia inoltre che l'immobile in oggetto risulta vincolato come bene culturale ai sensi del DLgs 42/2004 (Parte seconda).

**Per ogni intervento, anche di cambio d'uso, dovrà ottenere la preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza.**

\*\*\*

### **Stima del bene Lotto n.5**

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 ad es. consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'OMI), della forte contrazione del mercato immobiliare, i sottoscritti ritengono 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 porzione di fabbricato denominato "Palazzo Cattani-Ginanni Fantuzzi" (II° metà Secolo XIX Arch. Costantino Galli

