

PERIZIA



VALUTAZIONE COMPLESSIVA PATRIMONIO IMMOBILIARE DOMUS S.R.L.

La stima ha lo scopo di dare un valore di mercato agli immobili di proprietà della società Domus srl, sita in Isernia, Via Sernechia n°13, P.IVA/C.FISC. 01331150399.

Valore immobiliare complessivo dell' intero patrimonio valutato per immediata realizzazione è di € 2.567.000,00 così suddivisi:

VIA BASSA, EX CINEMA ITALIA, MEZZANO (RAVENNA)

fabbricato dismesso, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sez. RA, foglio 15, mappale 1097, sub. 1 - sub. 2 - sub.3.

Locale ex "Cinema Italia" di ca. mq. 1819,27

Valore immobiliare considerato un immediato realizzo è di 100.000,00 €.

VIA BASSA N.57, MEZZANO (RAVENNA)

unità immobiliare, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sez. RA, foglio 15, mappale 7, sub 7.

Abitazione mq 61,60

unità immobiliare, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sez. RA, foglio 15, mappale 7, sub 12.

Abitazione mq 66,70 unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sez. RA, foglio 15, mappale 7, sub 13.

Abitazione mq 78,17

Valore immobiliare complessivo per un immediato realizzo è di 210.000,00 €.

VIA CHIESUOLA N.54, LOCALITA' PEZZOLO, RUSSI, (RAVENNA)

Unità immobiliare in grave stato di degrado, identificata al Catasto Fabbricati Comune di Russi, Foglio 33 mappale 60 Subalterno 1 cat.A/5 e sub 2 catA/4 ed area cortilizia censita al Catasto terreni di detto Comune al foglio 33 mappale 60 ente urbano di mq 2120.

Abitazione e area cortilizia mq. 809,00

Valore immobile per un immediato realizzo €50.00,00

VIA FRANCESCO BARACCA N. 37, MASSALOMBARDA (RAVENNA)

Locale a destinazione artigianale, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, sez. foglio 32, mappale 1012, sub. 13.

locale artigianale e corte esterna mq 167,77

Garage identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, foglio 32, mappale 1012, sub 14. garage mq 56,50 a corpo

unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, foglio 32, mappale 1012, sub. 15 categoria A3 classe 2, parti comuni (scale e ingresso) identificate al sub. 20 e cantina di proprietà posta al piano terra identificata al sub. 15.

Abitazione mq 60,00

cantina mq 5,00

unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, foglio 32, mappale 1012, sub. 16 categoria A3 classe 2, parti comuni (scale e ingresso) identificate al sub. 20 e cantina di proprietà posta al piano terra identificata al sub. 16.

abitazione mq 56,50

cantina mq 4,50

unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, foglio 32, mappale 1012, sub. 17 categoria A3 classe 2, parti comuni (scale e ingresso) identificate al sub. 20 e cantina di proprietà posta al piano terra identificata al sub. 17.

Abitazione mq 58,50

cantina mq 4,50

unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, foglio 32, mappale 1012, sub. 18 categoria A3 classe 2, parti comuni (scale e ingresso) identificate al sub. 20 e cantina di proprietà posta al piano terra identificata al sub. 18.

Abitazione mq 49,00

cantina mq 4,50

unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, foglio 32, mappale 1012, sub. 19 categoria A3 classe 2, parti comuni (scale e ingresso) identificate al sub. 20 e cantina di proprietà posta al piano terra identificata al sub. 19.

Abitazione mq 132,79

cantina mq 6,60

Valore immobiliare complessivo considerato l' immediato realizzo e lavori di ripristino da realizzare 500.000,00 €

COMPLESSO ESILIZIO DI PIAZZA DELLA MAGNOLIA (RAVENNA)

Edificio ad uso commerciale - socio/assistenziale attualmente utilizzato come centro di salute mentale, sito in Ponte Nuovo, Piazza della Magnolia civico n. 6, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, Foglio 159, particella 1706, sub. 2 - 3 - 7 - 10 - 11 - 13 - 16. (ALLEGATI 40 - 41 - 42 - 43 - 44)

- Locale ad uso centro di salute mentale mq. 1.107,45;
- poliambulatorio mq. 285,74;
- locale ad uso commerciale mq. 60,00;
- locale ad uso commerciale mq. 72,00;
- autorimessa interrata mq. 2.230,00;
- area verde/parcheggi mq. 900.

Unità immobiliari ad uso residenziale, identificata al identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione RA, Foglio 159, Particella 1706, sub. 14.

Abitazione mq. 100,00

Terrazzo mq. 214,00

Unità immobiliari ad uso residenziale, identificata al identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione RA, Foglio 159, Particella 1706, sub. 15.

Abitazione mq. 100,00

Terrazzo mq. 214,00

Valore immobiliare dell' intero complesso, considerato l' immediato realizzo, è di

1.700.000,00 €

SAN BARTOLO (RAVENNA), LOTTO DI TERRENO A DESTINAZIONE AGRICOLA

Lotto di terreno attualmente a destinazione agricola, sito in San Bartolo, Via Argine dx Canale Molino, identificato al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, foglio 2, mappali:

- n. 7 di are 44,70, Seminativo Arborato;
- n. 253 di Ha 01.00.50, Vigneto.

Lotto di terreno a destinazione agricola mq. 14.470

Valore dell' intero appezzamento, considerato l' immediato realizzo, è di 7.000,00 €

Per quanto riassunto, il patrimonio della società Domus srl è stimato in 15.515.223,45 €. In caso di vendita per pronto realizzo si deve considerare una detrazione in percentuale del 20 % rispetto ai valori attuali di mercato sopra indicati, quindi 15.515.223,45 € - $(15.515.223,45 € \times 0,20) = 12.412.178,76 €$.

VALUTAZIONE DEI MUTUI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

VIA BASSA N.57, MEZZANO (RAVENNA)

- unità immobiliare, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sez. RA, foglio 15, mappale 7, sub 7. Sull' unità immobiliare grava un mutuo, elargito dalla Cassa di Risparmio di Forlì e della Romagna, di euro 42.881,00 aggiornato alla data odierna ed ipoteca per 160.000,00 €.
- unità immobiliare, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sez. RA, foglio 15, mappale 7, sub 12. Sull' unità immobiliare grava un mutuo, elargito

dalla Cassa di Risparmio di Forlì e della Romagna, di euro 45.000,00 aggiornato alla data odierna con ipoteca per 200.000,00 €.

- unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sez. RA, foglio 15, mappale 7, sub 13. Sull' unità immobiliare grava un mutuo, elargito dalla Cassa di Risparmio di Forlì e della Romagna, di euro 53.000,00 aggiornato alla data odierna con ipoteca di 200.000,00 €.

VIA BASSA, EX CINEMA ITALIA, MEZZANO (RAVENNA)

- fabbricato dismesso, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sez. RA, foglio 15, mappale 1097, sub. 1 - sub. 2 - sub.3. Sull' unità immobiliare grava un mutuo, elargito dalla Cassa di Risparmio di Cesena, di euro 533.000,00 aggiornato alla data odierna con ipoteca di 1.800,00 €.

VIA FRANCESCO BARACCA N. 37, MASSALOMBARDA (RAVENNA)

- Locale a destinazione artigianale, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, sez. foglio 32, mappale 1012, sub. 13. Sull' unità immobiliare grava un mutuo, elargito dalla Cassa di Risparmio di Cesena, di euro 52.000,00 aggiornato alla data odierna con ipoteca di 406.000,00 €.
- Garage identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, foglio 32, mappale 1012, sub 14. Sull' unità immobiliare grava un mutuo, elargito dalla Cassa di Risparmio di Cesena, di euro 3.000,00 aggiornato alla data odierna con ipoteca di 27.000,00 €.
- unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, foglio 32, mappale 1012, sub. 15 categoria A3 classe 2, parti comuni (scale e ingresso) identificate al sub. 20 e cantina di proprietà posta al piano terra identificata al sub. 15. Sull' unità immobiliare grava un mutuo, elargito dalla Cassa

di Risparmio di Cesena, di euro 21.000,00 aggiornato alla data odierna con ipoteca di 166.000,00 €.

- unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, foglio 32, mappale 1012, sub. 16 categoria A3 classe 2, parti comuni (scale e ingresso) identificate al sub. 2 e cantina di proprietà posta al piano terra identificata al sub. 16. Sull' unità immobiliare grava un mutuo, elargito dalla Cassa di Risparmio di Cesena, di euro 20.000,00 aggiornato alla data odierna con ipoteca di 154.000,00 €.
- unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, foglio 32, mappale 1012, sub. 17 categoria A3 classe 2, parti comuni (scale e ingresso) identificate al sub. 20 e cantina di proprietà posta al piano terra identificata al sub. 17. Sull' unità immobiliare grava un mutuo, elargito dalla Cassa di Risparmio di Cesena, di euro 20.000,00 aggiornato alla data odierna con ipoteca di 159.000,00 €.
- unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, foglio 32, mappale 1012, sub. 18 categoria A3 classe 2, parti comuni (scale e ingresso) identificate al sub. 20 e cantina di proprietà posta al piano terra identificata al sub. 18. Sull' unità immobiliare grava un mutuo, elargito dalla Cassa di Risparmio di Cesena, di euro 17.000,00 aggiornato alla data odierna con ipoteca di 133.000,00 €.
- unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, foglio 32, mappale 1012, sub. 19 categoria A3 classe 2, parti comuni (scale e ingresso) identificate al sub. 20 e cantina di proprietà posta al piano terra identificata al sub. 19. Sull' unità immobiliare grava un mutuo, elargito dalla Cassa di Risparmio di Cesena, di euro 50.000,00 aggiornato alla data odierna con ipoteca di 355.000,00 €.

PIAZZA DELLA MAGNOLIA N.6, PONTENUOVO (RAVENNA)

Edificio ad uso commerciale - socio/assistenziale attualmente utilizzato come centro di salute mentale, sito in Ponte Nuovo, Piazza della Magnolia civico n. 6, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, Foglio 159, particella 1706, sub. 2 - 3 - 7 - 10 - 11 - 13 - 16. Sul fabbricato grava un mutuo, elargito dalla Cassa di Risparmio di Cesena, di euro 603.000,00 aggiornato in data odierna ed un secondo mutuo erogato dalla medesima banca di 661.000,00 aggiornato alla data odierna con una ipoteca di 1° grado di 3600,00 € ed uno di 2° grado di 1440,00 €.

Il totale dei mutui che gravano sul patrimonio immobiliare della Domus srl è pari ad euro 1.517.881,00.

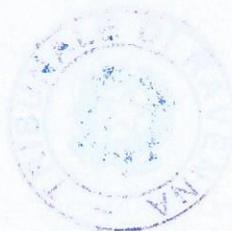
Il totale delle ipoteche che gravano sul patrimonio immobiliare della Domus srl è pari ad euro 5.200.000,00.

CONCLUSIONI

La stima della consistenza patrimoniale della società Domus srl detratti i pesi legati a mutui e ipoteche è di 2.567.000.00 €.

Nella valutazione è stato considerato un pronto realizzo dalla vendita del patrimonio immobiliare con le considerare detrazioni rispetto ai valori attuali di mercato 15.515.223,45

Ravenna li' 03/05/2017



TRIBUNALE DI RAVENNA

Verbale di giuramento ed asseverazione di traduzione *lesse*

L'anno 2017 addì 03 del mese di Maggio, avanti al sottoscritto

Cancelliere C1, è personalmente comparso il Sig. [redacted]
[redacted] nato il giorno [redacted] a [redacted]

residente a [redacted]
[redacted]

(identificato con [redacted])

[redacted] il quale presenta
la suestesa traduzione e chiede di asseverarla con giuramento.

Il Cancelliere C1, aderendo alla richiesta ed ammonendo il componente
sull'importanza morale e religiosa, invita il Sig. [redacted]

[redacted] a prestare il giuramento che egli effettivamente presta, ripetendo le parole: "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità".

Del che è verbale.

Il Cancelliere C1
Tiziana Tommassini

Tiziana Tommassini

