

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA****GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. FAROLFI ALESSANDRO**

\* \* \*

**N. 119/2020****PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

Promosso da:

**Udienza 15/12/2021****PROCEDENTE: XXXX****Ore 09.30**

contro

**ESECUTATI: XXXX**

\* \* \*

Il Giudice Dott. Alessandro Farolfi, con decreto in data 24/02/2021 nominava lo scrivente, Arch. Damiano Tabanelli, con studio in Faenza, Via d'Azzo Ubaldini 12/A, Consulente Tecnico d'Ufficio e il sottoscritto accettava l'incarico presso la cancelleria del Tribunale con giuramento in data 15/03/2021.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Riolo Terme, l'Agenzia del territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni), espone quanto segue:

\* \* \*

**PREMESSA**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono presi in considerazione con attenzione ai quesiti posti all'esperto estimatore dal Giudice dell'Esecuzione:

1. SOPRALLUOGO PRELIMINARE

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

3. PROPRIETÀ E PROVENIENZA

4. ATTI PREGIUDIZIEVOLI

5. CONFORMITA' CATASTALE

6. OMISSIONI FISCALI

7. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

8. e 9. FORMALITA', VINCOLI, ONERI

10. SPESE RIGUARDANTI LA GESTIONE E MANUTENZIONE DEL  
BENE

11. e 12. DESTINAZIONE URBANISTICA

13. e 14. INDAGINE AMMINISTRATIVA ED ESISTENZA DI OPERE  
ABUSIVE

15. ALTRI GRAVAMI

16. STATO DEL FABBRICATO AL NCEU

17. VARIAZIONI E CAMBI D'USO

18. STIMA DEI BENI

19. DIVISIBILITA' DEL BENE

20. DESCRIZIONE SINTETICA

21. VENDITA IN LOTTI

22. DATI DEL DEBITORE ESECUTATO

23. STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO

24. CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA OCCUPANTI

25. PRESENZA DI CAUSE

26. ISTANZA DI PROROGA

27 e 28. DEPOSITO PERIZIA.

\* \* \*

**QUESITO 1. SOPRALLUOGO PRELIMINARE**

Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna il 26/08/2020

Registro Particolare 13701 Registro Generale 9356 in forza di atto

giudiziario emesso dal tribunale di Ravenna il 20/07/2020 n.1206 di

repertorio a favore del procedente: società XXXX, con sede in Roma,

codice fiscale e p.iva XXXX.

Si chiarisce che detta società XXXX a seguito di contratto di cessione crediti

ha conferito incarico di riscossione a XXXX che ha successivamente

cambiato denominazione in XXXX (si veda Allegato 12).

Beni intestati a: XXXX con sede a XXXX, codice fiscale XXXX.

Sopralluogo eseguito in data 09/04/2021 presenti la Sig.ra XXXX nata a

XXXX il XXXX legale rappresentante della società XXXX, il Custode

Giudiziario XXXX, oltre al sottoscritto arch. Damiano Tabanelli.

\* \* \*

**QUESITO 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

I beni immobili oggetto di pignoramento constano di un edificio di tre piani a

Riolo Terme in Via Fornace 8 con destinazione d'uso a casa di cura.

Nell'Atto di pignoramento immobiliare i beni risultano identificati al Catasto

Fabbricati del Comune di Riolo Terme al Foglio 34, particella 134, sub. 1,

con area distinta al Catasto terreni del Comune di Riolo Terme al Foglio 34,

mappali 280-281-282, intestati alla XXXX .

Bisogna precisare che l'unità immobiliari identificata al Foglio 34, particella

134, sub. 1 nell'Atto di pignoramento immobiliare risulta soppressa ed

origina il Foglio 34, particella 134, sub. 2 con Variazione della destinazione

del 11/10/2006 protocollo n. RA0108495 in atti dal 11/10/2006 albergo-casa

di cura (n. 13697.1/2006).

I beni immobili oggetto di pignoramento risultano quindi attualmente

identificati

Quota di 1/1 di proprietà sui beni identificati al Catasto Fabbricati del

Comune di Riolo Terme:

- Foglio 34, particella 134, subalterno 2, Via Fornace n.8, piano T-1-2, cat. D/4; rendita € 8410,00;

Quota di 1/1 di proprietà sui beni identificati al Catasto Terreni del Comune

di Riolo Terme:

- Foglio 34, particella 134, ente urbano, 12 are 80 ca;
- Foglio 34, particella 280, seminativo arboreo, classe 3 di 1 are 1 ca;
- Foglio 34, particella 281, seminativo classe 3 di 27 ca;
- Foglio 34, particella 282, seminativo classe 3 di 21 ca.

I beni corrispondono a quelli del pignoramento e della trascrizione e confinano con ragioni XXXX , Comune di Riolo Terme, via pubblica salvo altri.

I beni in oggetto constano di un complesso a destinazione casa di cura in Via Fornace 8 costituito da: edificio principale a tre piani fuori terra, giardino alberato con un manufatto ad uso lavanderia e una tettoia.

- Descrizione dell'immobile principale con funzione di casa di cura: si tratta di edificio realizzato nel 1968 e più volte ristrutturato per adeguarlo

alla funzione di casa di cura- residenza psichiatrica. Al piano terra

ingresso, portineria, cucina e sala pranzo, spazi comuni per gli ospiti

come soggiorno e sala tv, bagni, ambulatori oltre a servizi e locale

tecnico; al piano primo e al piano secondo n.9 camere con bagno privato,

un locale per attività, bagno, tre terrazze per ciascun piano. L'accesso ai

piani avviene con scale e ascensore interni, inoltre sono presenti scala

antincendio e ascensore all'esterno sul fronte verso Via Fornace. Il totale

dell'edificio è di circa 1170 mq lordi.

- Descrizione degli spazi esterni e altri manufatti: nel giardino alberato

presente su tutti i lati dell'edificio sopra descritto, è presente un edificio

ad un piano di circa 78 mq lordi a destinazione servizi, spogliatoi e

lavanderia, ma al momento del sopralluogo inaccessibile a causa dello

stato dei luoghi e della vegetazione che lo ricopre. E' presente inoltre una

tettoia di circa 25 mq.

Il complesso è in stato di forte abbandono da anni e necessità di consistenti

interventi di riqualificazione.

I mq lordi sono complessivamente circa 1270.

\* \* \*

### **QUESITO 3. PROPRIETÀ E PROVENIENZA**

I beni già descritti al quesito n. 2 sono intestati alla società XXXX, proprietà

per 1/1.

Questi beni sono pervenuti alla società XXXX con sede XXXX, codice

fiscale XXXX, tramite acquisto da XXXX con sede in XXXX, codice fiscale

XXXX3, con compravendita in data 06/04/2006 con atto a rogito del Notaio

Giganti Renato n. 43703/13577 di repertorio, registrato a Lugo il

10/04/2006 e trascritto a Ravenna il 11/04/2006 ai nn. 9651/5609.

I titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa anche oltre il ventennio sono conformi a quelli riportati nella Certificazione

Notarile sostitutiva in allegato.

\* \* \*

#### **QUESITO 4. ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

In merito ad iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni, si veda quanto riportato nel certificato notarile allegato datato 28/09/2020 e l'ispezione ipotecaria allegata effettuata il 16/11/2021 e riferita al foglio 34 mappale 134 sub.2.

Come richiesto dal quesito 4, si allega copia dell'atto di provenienza.

\* \* \*

#### **QUESITO 5. CONFORMITA' CATASTALE**

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto dei luoghi.

Nella planimetria catastale sono state riscontrate due difformità di lieve entità, come evidenziato nelle planimetrie allegate: nel PT dell'edificio principale il tramezzo che delimita il disimpegno presente sul lato Nord tra studio e ambulatorio è leggermente spostato; la tettoia nel giardino non presenta un pilastro centrale. Queste difformità di lieve entità non vanno a modificare la rendita catastale, quindi ai sensi della Circolare n.2/2010 prot. 36607 dell'Agenzia del Territorio non sussiste l'obbligo della Dichiarazione di Variazione catastale.

\* \* \*

#### **QUESITO 6. OMISSIONI FISCALI**

Non sono state riscontrate omissioni fiscalmente rilevanti, gli immobili non

sono stati oggetto di provenienza successoria nel ventennio né nell'ultimo

atto di provenienza.

\* \* \*

#### **QUESITO 7. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Alla data del sopralluogo, 09/04/2021, per dichiarazione della sig.ra XXXX,

gli immobili risultavano in uso alla società esecutata ma abbandonati da

circa una decina di anni. L'immobile sarà libero al decreto di trasferimento.

\* \* \*

#### **QUESITI 8 e 9. FORMALITA', VINCOLI, ONERI**

Non è stata riscontrata esistenza di formalità, vincoli o oneri. I beni in

oggetto sono soggetti alla normativa del Comune di Riolo Terme tramite lo

strumento urbanistico del RUE intercomunale dell'Unione della Romagna

Faentina, che dispone le linee guida per gli interventi edilizi possibili sugli

immobili.

\* \* \*

#### **QUESITO 10. SPESE RIGUARDANTI LA GESTIONE E**

#### **MANUTENZIONE DEL BENE**

Non sono note le spese fisse di gestione e manutenzione, in quanto i beni

risultano in stato di abbandono per dichiarazione della Sig.ra XXXX dal

2012.

\* \* \*

#### **QUESITO 11 e 12. DESTINAZIONE URBANISTICA**

Viene allegato alla presente il certificato di destinazione urbanistica del

terreno di cui al foglio 34, mappali 280, 281, 282 del Comune di Riolo

Terme (RA), estratto in data 15/11/2021.

\* \* \*

**QUESITO 13 e 14. INDAGINE AMMINISTRATIVA ED ESISTENZA****DI OPERE ABUSIVE**

Sono depositate presso l'Unione della Romagna Faentina le seguenti pratiche edilizie:

1. licenza edilizia prot. 1118 del 12/03/1968 – pratica non reperita;
2. licenza edilizia prot 259/1972 prot. 7557 del 20/02/1973 intestata a XXXX;
3. concessioni edilizie n. 129/1979 prot. 1568 del 09/03/1979;
4. concessione edilizia n. 259/1979 prot. 8807 del 22/01/1980 n. 636 intestata a XXXX;
5. concessione edilizia n. 636/1982 prot. 6722 del 24/12/1982 ;
6. sanatoria rilasciata il 16/03/1993 n. 198, prot 2400/1986 agibilità 08/10/1994;
7. Opere interne 8/1993 Via Fornace intestata a XXXX;
8. concessione edilizia n.53/1193 prot. ed. 1328 del 09/07/1993 intestata a XXXX;
9. concessione edilizia n. 4/1994 prot. ed. 390 del 22/01/1994 intestata a XXXX;
10. Dia 37/2006 per Modifiche interne ed esterne Via Fornace.

Qui di seguito viene riportata la pratica relativa allo stato legittimo dei manufatti e le principali difformità con lo stato di fatto come verificato al momento del sopralluogo.



Stato legittimo degli immobili ex Dia 37/2006 (in allegato), rispetto alla

quale sussistono alcune difformità come evidenziato nelle planimetrie

allegate: nel PT dell'edificio principale il tramezzo che delimita il

disimpegno presente sul lato Nord tra studio e ambulatorio è leggermente

spostato; la tettoia nel giardino non presenta un pilastro centrale. Queste

difformità di lieve entità rientrano nelle tolleranze esecutive previste dalla

legge regionale 23/2004, articolo 19 bis, in quanto irregolarità di modesta

entità che non comportano violazione della disciplina edilizia e non

pregiudicano l'agibilità dell'immobile che risulta quindi conforme.

Si precisa che le informazioni precedenti relative alle difformità riscontrate

sono indicative e non esaustive in quanto non è stato possibile accedere a

tutti i locali per verificarne l'effettiva consistenza.

\* \* \*

#### **QUESITO 15. ALTRI GRAVAMI**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

\* \* \*

#### **QUESITO 16. STATO DEL FABBRICATO AL NCEU**

I beni immobili oggetto di stima risultano accatastati al NCEU del Comune

di Riolo Terme al Foglio 34, particella 134, sub. 2 Catasto Fabbricati e al

Foglio 34, particella 134-280-281-282 Catasto Terreni come da visure e

planimetrie allegate.

\* \* \*

#### **QUESITO 17. VARIAZIONI E CAMBI D'USO**

Rispetto alle planimetrie catastali l'elaborato planimetrico, seppur con

alcune lievi difformità, presenta destinazioni d'uso corrette.

Non si ritiene necessaria regolarizzazione catastale.

\* \* \*

### QUESITO 18. STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

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 superficiaria dei beni. Trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva e considerando l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il sottoscritto, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una **riduzione percentuale del 15%** del valore commerciale ottenuto come richiesto dal Giudice dell'Esecuzione al Quesito 18.

Dal momento che non esistono valori nelle tabelle della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate (OMI) per la stima di immobili a destinazione clinica/casa di cura nel Comune in oggetto, si fa riferimento al più basso dei valori OMI per categoria residenziale. Questo valore è stato verificato essere paragonabile anche a funzioni alberghiere in vendita nella zona che possono essere prese a riferimento in quanto la struttura dell'edificio in oggetto potrebbe essere convertita ad albergo.

Da questi si evince un prezzo al mq di circa 800 €/mq: considerata la superficie commerciale dei beni in oggetto nella sua totalità e comprensiva di tutti i manufatti pari a circa 1270 mq, si ottiene un valore pari a circa

1000000 € (un milione di euro).

Considerando poi una riduzione percentuale del 35% per lo stato di abbandono dei luoghi e di un 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ottiene il :

**VALORE DI STIMA DELLA PIENA PROPRIETA' IN LIBERO**

**MERCATO DEL BENE pari a € 550000,00 (euro cinquecentocinquantamila/00).**

\* \* \*

**QUESITO 19. DIVISIBILITA' DEL BENE**

Il bene non risulta di comoda divisibilità come specificato al successivo Quesito 21.

\* \* \*

**QUESITO 20. DESCRIZIONE SINTETICA**

A Riolo Terme, in zona residenziale adiacente al complesso delle terme, edificio a tre piani fuori terra in stato di abbandono e con precedente destinazione a casa di cura. La costruzione ha un giardino alberato con un edificio di minori dimensioni adibito a servizi, ad oggi non ispezionabile a causa dell'incuria del verde, ed una tettoia verso la strada. Oggetto di questa perizia anche porzioni di terreno adiacenti di piccole dimensioni.

Il complesso immobiliare è da ristrutturare. Lo stato di fatto coincide con lo stato legittimo delle pratiche edilizie e del catasto; non si rendono quindi necessarie pratiche di sanatoria.

\* \* \*

**QUESITO 21. VENDITA IN LOTTI**

Gli immobili pignorati sono vendibili in un unico lotto e non risultano

vendibili separatamente senza diminuire notevolmente il valore complessivo

dell'oggetto rendendolo poco appetibile sul mercato. Si considera pertanto di

lasciare i beni indivisi .

\* \* \*

### **QUESITO 22. DATI DEL DEBITORE ESECUTATO**

Il debitore esecutato è la società XXXX con sede in Imola (BO), codice

fiscale XXXX.

\* \* \*

### **QUESITO 23. STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO**

Il debitore esecutato è la società XXXX, non è quindi possibile produrre un

certificato di stato civile.

\* \* \*

### **QUESITO 24. CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA**

#### **OCCUPANTI**

Alla data del sopralluogo, 09/04/2021, per dichiarazione della sig.ra XXXX,

gli immobili risultavano abbandonati da una decina di anni. Nel Verbale di

sopralluogo del Custode Giudiziario XXXX viene riportata la presenza di

tracce dovute all'intrusione negli immobili di persone non autorizzate, fatto

che si dovrebbe impedire.

\* \* \*

### **QUESITO 25. PRESENZA DI CAUSE**

Non risultano cause relative a domande giudiziali trascritte sugli immobili

oggetto di pignoramento.

\* \* \*

### **QUESITO 26. ISTANZA DI PROROGA**

In seguito alla richiesta dell'esperto, in data 14/09/2021 è stata concessa

proroga dei termini di deposito della perizia pari a 90 giorni, con fissazione

dell'udienza alla data del 15/12/2021 .

\* \* \*

### **QUESITO 27 e 28. DEPOSITO PERIZIA**

Il consulente tecnico provvederà ad inviare copia della perizia al debitore;

provvederà inoltre a depositare per via telematica attestazione dell'invio,

copia della perizia con allegati e copia depurata da generalità dei soggetti

coinvolti, i documenti ritirati, la nota professionale dei compensi.

\* \* \*

### **CONCLUSIONE**

**Stima del lotto unico in piena proprietà: lotto unico con valore pari a €**

**550.000,00 (euro cinquecentocinquantamila/00).**

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatomi, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Faenza, 17 Novembre 2021

IL CONSULENTE TECNICO

(Dott. Arch. Damiano Tabanelli)

**Allegati:**

- All.01 Documentazione fotografica
- All.02 Visure catastali storiche
- All.03 Visure catastali
- All.04 Planimetrie catastali
- All.05 Estratto di mappa
- All.06 Relazione notarile
- All.07 Ispezione ipotecaria
- All.08 Atto di provenienza
- All.09 Copia precedenti edilizi
- All.10 Certificato di destinazione urbanistica
- All.11 Planimetrie con indicazione delle opere difformi
- All.12 Nota di trascrizione.
- All.13 Attestazione invio al debitore.