

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

*ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELEGATO*

---

**PROCEDIMENTO FALLIMENTARE N. 07/2020 R.G.**

**FALLIMENTO**

---

**RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE**

TECNICO INCARICATO:

**ARCH. ALESSANDRO RACCAGNI**

Via Riva Verde, 21 – 48122 Ravenna (RA)

Tel. 347.1390930

architettoraccagni@gmail.com - alessandro.raccagni@archiworldpec.it

Ravenna, luglio 2021

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA  
GIUDICE DELEGATO DR. PAOLO GILOTTA

\* \* \*

FALLIMENTO N. 07/2020 R.G.

---

\* \* \*

Il Giudice Delegato, con decreto in data 12/02/2020 nominava lo scrivente arch. Alessandro Raccagni, con studio a Ravenna (RA) in via Riva Verde n. 21, esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati.

Il verbale di incarico assegnava all'esperto estimatore i seguenti quesiti:

- 1. identifichi con precisione dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile di proprietà del fallimento, fornendone una compiuta rappresentazione; verifichi la proprietà dei beni e l'esatta loro provenienza, acquisendo copia del titolo di provenienza;*
- 2. prenda visione ed estraiga copia delle planimetrie catastali dell'immobile verificando la conformità delle stesse e dei dati catastali allo stato di fatto;*
- 3. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti e nel caso di immobili che hanno provenienza successoria segnali l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione di eredità;*
- 4. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale sono occupati e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati;*
- 5. provveda a verificare, anche con controllo presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi*

*natura gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico, che resteranno a carico dell'acquirente;*

- 6. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 7. riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica (che verrà acquisito ed allegato) di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47 e succ. mod.;*
- 8. in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria, precisando gli eventuali costi della stessa, per il conseguimento del titolo in sanatoria e dell'eventuale oblazione da corrispondere;*
- 9. verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del fallito e/o della società fallita sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 10. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o, comunque, superiori ad € 2.000,00).*
- 11. segnali eventuali variazioni colturali o cambi d'uso;*
- 12. proceda alla stima dei singoli beni, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente ed in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'eventuale stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili per le eventuali spese condominiali insolute (per le quali è prevista la solidarietà passiva*

*dell'acquirente), nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.*

- 13. Nel caso la proprietà compendio attivo della procedura consista in una o più quote immobiliari, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valutando se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione, provvedendo, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione, indicando i costi delle opere necessarie ad addivenire alla divisione con previsione di eventuali congruagli in denaro;*
- 14. precisi se gli immobili siano vendibili in lotto unico od in più lotti, provvedendo in tale ultimo caso a formare i lotti di vendita;*
- 15. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, ecc.) e le località in cui si trovano e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (ad es. superficie, destinazione, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani, ecc.);*
- 16. la relazione in formato cartaceo completa di planimetrie (catastini e piante dello stato attuale) e reperto fotografico per ciascun lotto dovrà essere presentata anche su supporto informatico in formato testo (Word per Windows Microsoft) ed in formato "pdf" (Adobe Acrobat) od equivalente.*
- 17. Alleghi documentazione fotografica in formato digitale dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;*
- 18. provveda a depositare, nel rispetto del termine indicato, una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati, ivi compreso l'allegato A in cui sinteticamente, per ciascun lotto, sia indicato: comune di residenza, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali, limitati: per i terreni alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano*

*ed al numero di interno) ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti al fallimento.*

*19. Autorizza l'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità, ove debba allontanarsi dal Comune di residenza in luogo distante oltre 10 Km; ad eseguire od a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.*

*20. Il Giudice Delegato dà atto che non sono opponibili al nominato C.T.U. le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice; dà atto altresì che le operazioni iniziano contestualmente con l'esame degli atti e che esse proseguiranno come da successivo avviso che lo scrivente trasmetterà alle parti.*

### **PREMESSA**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando nel pedissequo ordine dei quesiti ricevuti:

- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (Quesiti nn. 1 e 15)
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI IMMOBILI (Quesito n. 17)
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n. 1)
- CONFINI (Quesito n. 1)
- PROPRIETÀ (Quesito n. 1)
- PROVENIENZA DEL BENE (Quesito n. 1)
- PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito n. 2)
- OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (Quesito n. 3)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE (Quesito n. 4)
- FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE) (Quesiti nn. 5 e 6)

**FALLIMENTO \_\_\_\_\_ n. 07/2020**

curatore fallimentare Dott. Andrea Spitali

- SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI (Quesito n. 10)
- DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Quesito n. 7)
- REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ (Quesiti nn. 7 e 8)
- GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO (Quesito n. 9)
- EVENTUALE ACCATASTAMENTO (Quesito n. 10)
- SEGNALEZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO (Quesito n. 11)
- CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n. 12)
- STIMA DEI BENI (Quesito n. 12)
- DEPREZZAMENTI (Quesito n. 12)
- CONTEGGI DI STIMA (Quesito n. 12)
- NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI (Quesito n. 13)
- DIVISIBILITÀ (Quesito n. 14)
- DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI (Quesito n. 18)
- FORMAZIONE IN LOTTI (Quesito n. 14)
- DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA DELLA PERIZIA (Quesiti n.18)

Lo scrivente, dopo aver preso visione della relazione notarile predisposta dal Notaio D'ausilio Alfredo di Savignano sul Rubicone il 30-12-2019 inerente una Esecuzione Immobiliare precedente che vedeva la parte Fallita quale parte Esecutata sui medesimi immobili oggetto di tale perizia, e dopo aver effettuato in loco il giorno 28/04/2021 un primo sopralluogo su Vicolo Malagola, e su Via Lunga dove ho espletato i dovuti accertamenti e misurazioni, per poi tornare in Via Motta a Sant'Alberto in data 19/05/2021 entrambe le volte in compagnia del Curatore Fallimentare, Dott. Andrea Spitali, dopo aver avuto i necessari contatti con lo

**FALLIMENTO \_\_\_\_\_ n. 07/2020**

curatore fallimentare Dott. Andrea Spitali

Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna, e con l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni) di Ravenna, con l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro espone quanto segue:

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 29/03/2021, i beni immobili oggetto di stima risultano così identificati al Catasto Fabbricati e Catasto Terreni del Comune di Ravenna:

• beni intestati a:

- \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_) con sede in Ravenna – in proprietà per 1/1

dei seguenti beni:

- Fabbricato Sez. Urb. RA-- Foglio 240, Particella 30 Rendita € 800,51 Zona Censuaria 3, Categoria A/2° Classe 1 Consistenza 10 vani Piano 1-2 Vicolo Malagola n°10 Superficie Totale 761 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 706 m<sup>2</sup>
- Ente Urbano Foglio 240 Particella 30 consistenza 801 m<sup>2</sup>
- Terreno Sezione Ravenna -- Foglio 240, Particella 31 Reddito dominicale € 22,32 agrario € 6,88 in vicolo Malagola n. 10, particella con qualità: PRATO di classe: U Consistenza: 4442 m<sup>2</sup>
- Fabbricati Sez. Urb. S -- Foglio 57, Particella 200 in via Lunga n°134 Piano T, Categoria: F/1 Consistenza 171 m<sup>2</sup>
- Fabbricato Sez. Urb. SA – Foglio 36 Particella 322 Subalterno 1 Rendita € 271,14 Via Motta N°10 Piano T-1 Ravenna Fraz. Sant'Alberto, Zona Censuaria 3 Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 5 vani Superficie Totale 119 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 117 m<sup>2</sup> Graffata Sez. Urb. SA Foglio 36 Particella 850

**OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI**

Considerando che i beni immobili oggetto del fallimento consistono in n°4 beni distinti di cui solo i primi due limitrofi, mentre gli altri sono dislocati nel territorio comunale di Ravenna in differenti aree, data inoltre la natura eterogenea dei beni stessi: palazzo storico collabente con annesso un piccolo lotto di terreno agricolo, un piccolo lotto di terreno edificabile, ed infine una abitazione terra-cielo in stato di ristrutturazione con lavori non conclusi, lo scrivente ritiene opportuno – al fine di favorirne la vendita – la divisione in n. 3 (tre) diversi lotti come di seguito descritti:

**1. EDIFICIO E TERRENO SITI in VICOLO MALAGOLA N°10 Ravenna**

- Fabbricato Sez. Urb. RA-- Foglio 240, Particella 30 Rendita € 800,51 Zona Censuaria 3, Categoria A/2° Classe 1 Consistenza 10 vani Piano 1-2 Superficie Totale 761 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 706 m<sup>2</sup> Vicolo Malagola n°10
- Ente Urbano Foglio 240 Particella 30 consistenza 801 m<sup>2</sup>
- Terreno Sezione Ravenna -- Foglio 240, Particella 31 Reddito dominicale € 22,32 agrario € 6,88 in vicolo Malagola n. 10, particella con qualità: PRATO di classe: U Consistenza: 4442 m<sup>2</sup>

**2. TERRENO EDIFICABILE SITO in VIA LUNGA N°134 Ravenna Fraz. Savio**

- Fabbricati Sez. Urb. S -- Foglio 57, Particella 200 in via Lunga n°134 Piano T, Categoria: F/1 Consistenza 171 m<sup>2</sup>

**3. EDIFICIO SITO in VIA MOTTA N°10 Ravenna Fraz. Sant'Alberto**

- Catasto Fabbricati Sez. Urb. SA – Foglio 36 Particella 322 Subalterno 1 Rendita € 271,14 Via Motta N°10 Piano T-1 Ravenna Fraz. Sant'Alberto, Zona Censuaria 3 Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 5 vani Superficie Totale 119 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 117 m<sup>2</sup> Graffata Sez. Urb. SA Foglio 36 Particella 850



Rimettendosi in ogni caso alle decisioni del Giudice e del Curatore Fallimentare, si ritiene sin da ora precisare che non appare ragionevole e proponibile la vendita di tale lotto in soluzione unica in quanto più appetibile ai fini della vendita la divisione proposta che potrebbe meglio incontrare riscontro sul mercato immobiliare e quindi facilitarne l'aggiudicazione.

## **LOTTO N.1**

**EDIFICIO CON LOTTO DI TERRENO AGRICOLO ANNESSO SITO IN COMUNE DI RAVENNA**

**VICOLO MALAGOLA N°10 E DISTINTI RISPETTIVAMENTE**

**AL CATASTO FABBRICATI SEZIONE RAVENNA FOGLIO 240 PARTICELLA 30**

**ED AL CATASTO TERRENI SEZIONE DI RAVENNA AL FOGLIO 240 PARTICELLA 31**

**\*\*\***

### **DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale in stato di avanzato degrado ed abbandono da ripetuti decenni, composta su tre piani (terra-Primo e Secondo) e con corte esclusiva, nonché un terreno agricolo a destinazione prato, sita nel Comune di Ravenna, Vicolo Malagola n°10.

Durante il sopralluogo svoltosi il giorno 28/04/2021 alle ore 15:00 si è potuto appurare lo stato dei luoghi che viene di seguito descritto.

Il fabbricato risulta essere stato costruito attorno alla fine del 1700 dalla famiglia Malagola, proprietaria di molti terreni in quel di San Pietro in Trento frazione ove sorge il fabbricato. Tali informazioni sono tratte dal libro del prof. U. Foschi che in "Case e famiglie della vecchia Ravenna" ci documenta il periodo di costruzione del manufatto, simile stilisticamente a molti altri dello stesso fine secolo.

L'immobile si trova in stato di collabenza, nel senso che è pericolante, sin dalla fine della Seconda guerra mondiale, quando venne usata come sede di un comando operativo tedesco di stanza nella zona, e quindi venne pesantemente bombardato dagli alleati. Allo stato attuale difatti il tetto risulta completamente crollato, così come i solai interni di piano e vasta parte dei paramenti murari perimetrali collassati a seguito del degrado causato dalla incuria così come dall'esposizione prolungata agli agenti atmosferici.

**FALLIMENTO \_\_\_\_\_ n. 07/2020**

curatore fallimentare Dott. Andrea Spitali

L'accesso alla proprietà avviene cancellata con rete metallica, rete che cinge tutta la proprietà comprensiva di Particella 30 (801m<sup>2</sup>) e particella 33 (4442 m<sup>2</sup>) per complessivi 5243 m<sup>2</sup> complessivi. Tale area, evidenziata nelle planimetrie allegate (di concessione e catastali) è lasciata a verde incolto ed attualmente sul posto sono presenti diversi materiali di risulta derivanti dalla attività del fallito (impresa edile), pertanto trattasi di pannelli coibentati, mattoni, guaina bituminosa ardesiata, ed altri scarti che andranno bonificati.

Data la condizione "pericolante" in cui versa la struttura, non vi è stato modo di accedere neppure al piano terreno, dove tra l'altro giacciono accumulati in modo caotico i resti della struttura crollata dai piani superiori. La divisione interna viene documentata dalle planimetrie catastali depositate e da un parere preventivo presentato presso gli uffici comunali nell'anno 2002 da parte dei precedenti proprietari. Da tale documentazione si è potuto evincere anche il disegno dei prospetti così come dovevano essere in origine.

Trattasi di edificio a pianta Rettangolare di lato 20 x 12 metri, con distribuzione su tre piani compreso il piano "nobile" oltre ad un deposito/piccionaia ottenuto nel sottotetto della parte centrale dell'edificio per una altezza complessiva di circa 15 metri. Annesso si trova in adiacenza un piccolo edificio a pianta quadrata 6 x 4 metri alto circa 7 metri.

Il vano scale risulta essere dislocato nell'angolo Nord-Est dell'edificio, mentre data l'epoca risulta del tutto priva di locali destinati ai servizi igienici.

Così come sono attualmente non presenti allacci ad impianti elettrici, di gas o fognari.

Sul lato Nord Ovest, l'edificio è collegato da un fabbricato a due piani sempre ricompreso nella proprietà e che doveva fungere presumibilmente da alloggio del custode, ad una abitazione di altra proprietà con la quale ha in condivisione una parete.

Una migliore percezione della possibile divisione interna si può evincere dalle planimetrie allegate. Ad ogni modo stiamo parlando di una superficie complessiva commerciale di circa 700 mq.

Dato l'avanzato stato di degrado e di crollo in cui versa l'immobile si riportano di seguito solamente le finiture originali ancora presenti che si è potuto constatare, ai meri fini di una possibile indicazione di restauro /ricostruzione successiva:

- Paramenti murari intonacati esternamente con marcapiani e basamento in rilievo.
- Facciata disegnata secondo lesene ascendenti che tripartiscono il fronte principale, e timpani che sormontano le finestre, circondate da cornici.
- Solai interni in legno con sistema travi-travicelli e pianelle.
- Copertura in coppi

### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

La documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo del 28/04/2021) per quanto è stato possibile documentare visto lo stato pericolante dell'immobile, viene allegata alla presente perizia, a completa descrizione dell'immobile.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Alla data del 29/03/2021, i beni immobili oggetto di stima risultano così identificati al Catasto Fabbricati e Catasto Terreni del Comune di Ravenna:

• beni intestati a:

- \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_) con sede in Ravenna – in proprietà per 1/1

dei seguenti beni:

- Fabbricato Sez. Urb. RA-- Foglio 240, Particella 30 Rendita € 800,51 Zona Censuaria 3, Categoria A/2° Classe 1 Consistenza 10 vani Piano T-1-2 Vicolo Malagola n°10 Superficie Totale 761 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 706 m<sup>2</sup>
- Ente Urbano Foglio 240 Particella 30 consistenza 801 m<sup>2</sup>

**FALLIMENTO \_\_\_\_\_ n. 07/2020**

curatore fallimentare Dott. Andrea Spitali

## CONFINI

Strada Comunale Vicolo Malagola, Frulli Erika e Marchetti Francesco (Fg. 240, Mapp. 140 sub 3), Lo Sardo Cosimina (Fg. 240, Mapp. 140 sub 4), Savini Achille (Fg. 240, Mapp. 309 sub 1-2-3), Savini Achille (Fg. 240, Mapp. 73), Tussani Giorgio (Fg. 240, Mapp. 117 e 239), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

In merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito.

## PROPRIETÀ

Come detto, da un punto di vista catastale, l'immobile risultava alla data del 29/03/2021 intestato a:

- relativamente alla Particella 30 ed al terreno iscritto all'Ente Urbano nonché al terreno iscritto alla particella 31:

\_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_) con sede in Ravenna \_\_\_\_\_ – **in proprietà per 1/1**

Nella certificazione notarile del Notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone del 30/11/2019, redatta in merito a precedente esecuzione immobiliare che vedeva come eseguita proprio la \_\_\_\_\_, la proprietà veniva individuata analogamente in merito alle Particelle 30 e 31

Nell'atto di provenienza, decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Vicenza in data 28 marzo 2014 Rep. 10/2014, trascritto a Ravenna il 30 Luglio 2014 all'art. 8001, contro " \_\_\_\_\_ " a favore della Soc. " \_\_\_\_\_ " con sede a Ravenna, la proprietà veniva individuata analogamente in merito alle particelle 30 e 31.

## PROVENIENZA DEL BENE

Nella certificazione notarile del Notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone alla data del 30/11/2019, redatta in merito a precedente esecuzione immobiliare che vedeva come

**FALLIMENTO** \_\_\_\_\_ n. 07/2020

curatore fallimentare Dott. Andrea Spitali

esecutata proprio la \_\_\_\_\_, la proprietà veniva individuata analogamente in merito al alle Particelle 30 e 31 viene riportato:

- a) *Con atto del Not. Gualfreduccio Deggli Oddi di Forlì del 18 settembre 1986 Rep. 11525/693, trascritto a Ravenna il 4 ottobre 1986 all'art. 6906, la Soc. "Malagola S.a.s di Flamigni Aurelio e C. vendeva a MORDENTI IADER, nato a Forlì il 3 giugno 1951 e MORELLI SANDRA, nata a Forlì il 10 agosto 1955, coniugi in comunione legale, gli immobili in oggetto;*
- b) *Con atto del Not. Mario De Simone di Forlì del 10 marzo 2005 Rep. 30711/13811, trascritto a Ravenna il 15 Marzo 2005 all'art. 3896, MORDENTI IADER e MORELLI SANDRA vendevano alla Soc. "IMMOBILIARE TORINO S.R.L." con sede in Forlì, gli immobili predetti*
- c) *Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Vicenza in data 28 marzo 2014 Rep. 10/2014, trascritto a Ravenna il 30luglio 2014 all'art. 8001 contro "IMMOBILIARE TORINO S.R.L." a favore della Soc. "\_\_\_\_\_ "con sede in Ravenna.*

Quale più prossimo titolo d'acquisto, è stato possibile reperire NOTA del decreto di trasferimento del Tribunale di Vicenza

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Lo scrivente ha proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti relativamente all'immobile in oggetto. Dalle ispezioni svolte alla data del 21/06/2021 risultavano ancora in essere i seguenti atti pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 15/03/2005 - Registro Particolare 3896 Registro Generale 6304 Pubblico ufficiale DE SIMONE MARIO Repertorio 30711/13811 del 10/03/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2. *ISCRIZIONE del 15/03/2005 - Registro Particolare 1314 Registro Generale 6305 Pubblico ufficiale DE SIMONE MARIO Repertorio 30712/13812 del 10/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO*
3. *TRASCRIZIONE del 11/12/2007 - Registro Particolare 17633 Registro Generale 29962 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BASSANO DEL GRAPPA Repertorio 95 del 17/07/2007 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.*  
*Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3863 del 06/10/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI)*
4. *TRASCRIZIONE del 30/07/2014 - Registro Particolare 8001 Registro Generale 11150 Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Vicenza Repertorio 10/2014 del 28/03/2014 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI*
5. *ISCRIZIONE del 11/07/2019 - Registro Particolare 2217 Registro Generale 13212 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 802/2018 del 09/11/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO*
6. *TRASCRIZIONE del 08/11/2019 - Registro Particolare 14501 Registro Generale 21419 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 3231/2019 del 28/10/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento sono quindi le seguenti:

- *trascrizione n. 6304/3896 del 15/03/2005 tribunale di Ravenna*
- *iscrizione n. 6305/1314 del 15/03/2005 tribunale di Ravenna*
- *trascrizione n. 29962/17633 del 30/07/2014 tribunale di Bassano del Grappa*
- *trascrizione n. 11150/8001 del 30/07/2014 tribunale di Vicenza*
- *iscrizione n. 13212/2217 del 15/07/2019 tribunale di Ravenna*

**FALLIMENTO \_\_\_\_\_ n. 07/2020**

curatore fallimentare Dott. Andrea Spitali

- *trascrizione n. 21419/14501 del 15/03/2005* tribunale di Ravenna

### **PLANIMETRIA E DATI CATASTALI**

Le planimetrie catastali sono state reperite dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate e allegate alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo “Identificazione catastale”.

Relativamente alla conformità allo stato di fatto, si segnala che l'impianto perimetrale coincide con quanto indicato nelle stesse, mentre non si è potuto accedere all'immobile in quanto pericolante.

Si presume pertanto la conformità degli elaborati e pertanto non è necessario un nuovo accatastamento.

### **OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI**

Posto che i beni in oggetto sono pervenuti all'esecutato attraverso decreto di trasferimento a seguito di aggiudicazione all'asta, e non per via successoria, come indicato anche nella certificazione notarile del Notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone alla data del 30/11/2019, redatta in merito a precedente esecuzione immobiliare che vedeva come eseguita proprio la \_\_\_\_\_, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto, atto di trasferimento del Tribunale di Vicenza del 28/03/2014 rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, non risultano in riferimento omissioni fiscalmente rilevanti connesse a provenienza per via successoria.



### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE**

Sulla base del sopralluogo svolto in data 28/04/2021 come già descritto l'immobile versa in stato di abbandono ed è collabente, quindi non agibile e non occupato da alcuno. Per tale motivo si è ritenuto opportuno non effettuare alcun controllo presso l'Agenzia delle Entrate

### **FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)**

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) si rimanda al paragrafo "Atti pregiudizievoli", in cui vengono indicati anche quelli oggetto di futura cancellazione.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo "Destinazione urbanistica".

In merito ad oneri di natura condominiale, trattandosi di un edificio indipendente, non sussistono le condizioni/necessità per la nomina di un amministratore condominiale né la redazione di un regolamento condominiale, proprio perché non esiste condominio.

Sulla base dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni estratto presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, rientra parte integrante dell'edificio oggetto di Ipoteca, il seguente B.C.N.C. distinto al Catasto Fabbricato del Comune di Ravenna SEZIONE RA:

- Foglio 240, Particella 30: Area di sedime Ente Urbano sulla quale insiste il fabbricato  
Superficie 801 m<sup>2</sup>

### **SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI**

Come specificato non è nominato un Amministratore di condominio, ritenendo peraltro di potere considerare il compendio come un'unità immobiliare indipendente e pertanto tale nomina non sarebbe pertinente.

Non è quindi al momento possibile, né fornire il regolamento condominiale né indicare le spese annuali di amministrazione ordinaria indicative relative all'immobile in oggetto della presente perizia.

Non risultano determinate spese condominiali e/o eventuali insoluti.

Infine, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, si dovrebbe in tal caso piuttosto parlare di spese per manutenzione straordinaria, legate alla ristrutturazione del bene collabente.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti.

Per quanto attiene all'immobile distinto al **foglio 240 particella 30:**

A. il Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera del Consiglio Comunale PV n. 25/2007 in data 27.02.2007 pubblicata sul BUR n.57/2007 e succ. mod. e integr. vigenti, inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone, l'area è destinata:

- a **“Sistema paesaggistico ambientale, emergenze nei paesaggi, edifici e/o complessi di valore storico architettonico”**, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 34
- L'area è inserita nello **“Spazio rurale, uso produttivo del suolo, uso agricolo, zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola”**, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 76 C.4a;
- L'area è inserita nel **“Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta”**, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 33 C.3;

B. nel **Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)** approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28.07.2009, pubblicato nel BUR il 26.08.2009 n. 152 e succ. mod. e integr. Vigenti l'area è destinata a :

- **“Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Emergenze e reti del paesaggio, Edifici e/o complessi di valore storico architettonico (con n. 075.01 scheda di censimento)”**, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.7;

L'area è inserita nel “Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Emergenze e reti del paesaggio, Verde privato”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.10;

L'area è inserita nel “Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 3”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.13;

L'area è inserita nel “Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 5.2 Le Ville”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.4 c2;

Le sole previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino e/o siano inadeguate o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle e/o adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali e fornendo garanzia fidejussoria.

In allegato il CUD come richiesto con validità a partire dal 28 aprile 2021.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ**

Sulla base di quanto fornito ed esaminato presso gli uffici del Comune di Ravenna, si è potuta risalire ad una cronistoria costruttiva parziale dell'immobile in questione.

Essendo che l'immobile versa nelle attuali condizioni di crollo ed inagibilità fin dalla fine del secondo conflitto mondiale sul medesimo non si è potuto recuperare altro titolo autorizzativo che un parere preventivo, al quale tuttavia non è stato dato seguito

- parere preventivo prot.53776 del 28/10/2002 per “Progetto di consolidamento restauro e ricostruzione per il riutilizzo a locale ristorazione ed albergo”

Tale parere preventivo da una ipotesi di ricostruzione dello stato dei luoghi, prezioso per poter definire la conformazione interna dell'immobile assieme alle planimetrie catastali.

Si fa presente che mentre all'epoca del parere preventivo l'immobile non era vincolato presso la sovrintendenza dei beni archeologici e paesaggistici di Ravenna, ad oggi è intervenuta una tutela in tal senso. Pertanto il futuro acquirente dovrà sottoporre il proprio progetto di recupero agli istruttori di zona competenti per la Soprintendenza.

In generale, 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 DPR n.380/01 e della L.47/85 e successive modificazioni.

#### **GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO**

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto indicato nella certificazione notarile del Notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone alla data del 30/11/2019, redatta in merito a precedente esecuzione immobiliare che vedeva come eseguita proprio la \_\_\_\_\_ il diritto del debitore esecutato era di proprietà e non derivanti da censo, livello od uso civico e i beni non risultavano gravati da tali pesi.

### EVENTUALE ACCATASTAMENTO

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere censiti al Catasto Fabbricato secondo gli identificativi sopra riportati e le planimetrie allegate, non si ritiene necessario procedere all'accatastamento ex-novo.

### SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO

Non sussistono variazioni colturali Particella 31 che rimane a prato.

Per quanto riguarda la particella 30 la questione non è rispetto alla tipologia del bene (Ente Urbano).

### CONSISTENZA COMMERCIALE

Le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state computate, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune e sulla base delle planimetrie catastali:

- **Abitazione principale su tre piani fuori terra più soffitta:** circa 761 m<sup>2</sup> di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata  $637+38+12=687$ );
- **Area cortiliva (piano terra):** circa mq 801 di superficie, pari a m<sup>2</sup> 81 di superficie ragguagliata;
- **Terreno agricolo:** circa 4442 m<sup>2</sup> coltivato a prato

Complessivamente, quindi la superficie commerciale che prenderemo in considerazione è di

- **768 m<sup>2</sup>** fabbricato più area di sedime all'ente urbano (per quanto concerne la **particella 30**),
- **4442 m<sup>2</sup>** di terreno agricolo a coltura a prato (per quanto concerne la **particella 31**),

ritenendo di operare la stima con due parametri distinti data la diversa natura delle particelle.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti, il 30% della superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, qualora comunicanti con vani principali, il 25% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora non comunicanti, e il 10% della superficie dell'area cortiliva.

### STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei singoli beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Ravenna, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, partendo, per quanto concerne:

il fabbricato sulla **Particella 30**, dal potenziale di cubatura commerciale che l'immobile svilupperebbe a seguito di un restauro-ricostruzione, per poi nei capitoli successivi procedere ad applicare i deprezzamenti per le spese vive di ricostruzione necessarie allo sfruttamento della potenzialità quotata. Con stima a misura considerando una media tra quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2020, per zona Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI, codice di zona R1, ed anche considerando le richieste di mercato.

Il primo ad ogni modo riporta i seguenti prezzi:

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Ville e Villini (min/max): | €/mq 1.100,00/1.600,00 |
|----------------------------|------------------------|

Ciò stante, si assume il seguente prezzo unitario, in base anche ad una media dei prezzi della zona, comprensiva del territorio forlivese, che ha visto negli ultimi 6 mesi una sostanziale stabilizzazione, sino ad assestarsi attorno agli 1500 €/mq, considerando in

particolare la posizione dell'immobile, le potenzialità, le dimensioni, il periodo di costruzione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e quant'altro d'interesse per la stima (SI RICORDA CHE L' IPOTESI E' DI RICOSTRUZIONE TOTALE):

- villa €/mq 1500,00

Per quanto attiene invece il terreno agricolo :

terreno su **Particella 31**, trattasi di terreno a destinazione prato, si è proceduto a stima a misura considerando in partenza quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare , settore VAM (Valori Agricoli Medi) dell'Agenzia del Territorio, Anno 2020, per zona Pianura di Ravenna, numero di Regione Agraria 3:

|        |           |
|--------|-----------|
| Prato: | €/Ha 6600 |
|--------|-----------|

Tuttavia si è deciso di rialzare tale quotazione in base al fatto che l'acquirente potrà poi integrarlo con la proprietà e farlo diventare parco a servizio della stessa. Tale possibilità genera una plus-valenza che porta il terreno a valere a mio parere sino anche fino a:

- il terreno a 17000 €/Ha.

#### DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

Per quanto concerne il **fabbricato presente sulla Particella 30**:

relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare l'immobile come già citato è completamente distrutto all'interno, e che necessita di una ricostruzione/restauro che implica opere di rimozione e cernita dei materiali, con particolare attenzione alla possibile presenza di ordigni bellici inesplosi (data la storia dell'immobile stesso).

**FALLIMENTO** \_\_\_\_\_ n. 07/2020

curatore fallimentare Dott. Andrea Spitali

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si opera ulteriormente un deprezzamento per il costo di ricostruzione/restauro che per quanto attiene le caratteristiche intrinseche e le tutele necessarie a garantire le finiture di pregio che si addicono ad un immobile di tale tipologia, si è previsto a quantificare un costo al m<sup>2</sup>, prendendo come fattore moltiplicatore la superficie commerciale ponderata stessa con cui verrà calcolato il valore dell'immobile come se fosse in essere con un prezzo forfettario comprensivo di spese tecniche, oneri comunali e quant'altro necessario per dare l'opera finita.

- **Costo di ricostruzione dell'immobile con servizi 1380 €/m<sup>2</sup> x 768 m<sup>2</sup>= 1.059.840 €**

Per quanto concerne il **terreno presente sulla Particella 31**: non si rilevano particolari fattori che motivino il deprezzamento

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.

Relativamente, infine alle eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni, così come detto nei paragrafi precedenti, non si ritengono pertinenti eventuali detrazioni.



**CONTEGGI DI STIMA**

Come detto, si assumono come parametri di riferimento valori pari a €/m<sup>2</sup> 1500,00 per il fabbricato e di 1,7 €/m<sup>2</sup> per quanto attiene il terreno agricolo

Il più probabile valore del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue.

|                                                                                                          |                       |                       |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Valore (potenziale) abitazione</b><br><b>Part. 30</b>                                                 | 768 m <sup>2</sup> x  | 1500 €/m <sup>2</sup> | € 1.152.000,00         |
| <b>Valore del terreno</b><br><b>Part. 31</b>                                                             | 4442 m <sup>2</sup> x | 1,7 €/m <sup>2</sup>  | 7551,40                |
| <b>sommano</b>                                                                                           |                       |                       | <b>€ 1.159.551,40</b>  |
| detrazioni ricostruzione/ristrutturazione totale data dalle particolari caratteristiche dell'immobile    |                       |                       | <b>-€ 1.059.840,00</b> |
| <b>restano</b>                                                                                           |                       |                       | <b>€ 99.711,40</b>     |
| detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili                      |                       | <b>0,00%</b>          | <b>€ 0,00</b>          |
| <b>restano</b>                                                                                           |                       |                       | <b>€ 99.711,40</b>     |
| detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene                        |                       | <b>-15,00%</b>        | <b>- € 14.956,71</b>   |
| <b>restano</b>                                                                                           |                       |                       | <b>€ 84.754,69</b>     |
| detrazioni per spese condominiali insolute                                                               |                       | <b>0,00%</b>          |                        |
| <b>restano</b>                                                                                           |                       |                       | <b>€ 84.754,69</b>     |
| <b>valore da inserire nel bando</b><br>(valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori) |                       |                       | <b>€ 85.000,00</b>     |

### **NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI**

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari eccetto il fallito.

### **DIVISIBILITÀ**

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari non falliti e non sussiste il pignoramento di singole quote. Tali immobili fanno parte del primo di n°3 Lotti della stessa procedura fallimentare.

### **DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI**

Rimandando alla precedente più completa descrizione, i beni oggetto di perizia sono un fabbricato in stato collabente a destinazione residenziale ed un terreno agricolo ad esso adiacente.

Il primo insiste su area cortiliva, situata nel Comune di Ravenna, località San Pietro in Vincoli, in vicolo Malagola n°10.

I beni oggetto di perizia in particolare il fabbricato, nasce come casa padronale nobiliare nel 1700 ed a oggi è parzialmente demolita e crollata in seguito ad eventi bellici del secondo conflitto mondiale.

L'accesso al fabbricato avviene da vicolo Malagola, area cortilizia e terreno agricolo.

Il fabbricato si inserisce nell'ambito agricolo, zona rurale.

Il fabbricato è costituito da 3 piani fuori terra più soffitta, la ricostruzione è stata possibile in base alle planimetrie depositate per pratica edilizia precedente e dai dati catastali dei quali si trova documentazione visiva allegata.

Lo stato di conservazione è pessimo, in quanto l'immobile è collabente come già sopra accennato, con solai crollati e tetto sfondato.

**FALLIMENTO \_\_\_\_\_ n. 07/2020**

curatore fallimentare Dott. Andrea Spitali

Superficie commerciale: mq 768 m<sup>2</sup> (ragguagliati) per i locali coperti, circa mq 801,0 per l'area cortilizia e 4442 m<sup>2</sup> per il terreno agricolo a destinazione prato.

**DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA DELLA PERIZIA**

Lo scrivente procede all'invio telematico tramite PEC dell'elaborato peritale e dei relativi allegati (su supporto informatico in formato testo (Word per Windows Microsoft) ed in formato "pdf" (Adobe Acrobat) od equivalente) al Curatore Fallimentare, impegnandosi altresì a depositare una copia completa dell'elaborato (con tutti gli alleati, ivi compreso l'allegato A in cui sinteticamente, per ciascun lotto) in formato cartaceo presso l'ufficio del Curatore Stesso.

**CONCLUSIONI**

Il valore dell'immobile da indicare nella trattativa viene quindi determinato come segue:

|                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Immobile collabente con Terreno Agricolo annesso</b>                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, siti a Ravenna, località San Pietro in Vincoli (RA), vicolo Malagola n.10, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Foglio 240, Particelle 30 e 31 € 85.000,00</b> |

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

Ravenna, 27 Luglio 2021

## **LOTTO N.2**

**LOTTO DI EDIFICABILE SITO IN COMUNE DI RAVENNA VIA LUNGA N°134 LOCALITA' SAVIO**

**E DISTINTO AL CATASTO TERRENI SEZIONE RAVENNA FOGLIO 57 PARTICELLA 200**

**\*\*\***

### **DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**

Piena proprietà di un lotto Area Urbana sita in Ravenna, località Savio via Lunga all'altezza del civico n°134.

Durante il sopralluogo svoltosi il giorno 28/04/2021 alle ore 15:30 si è potuto appurare lo stato dei luoghi che viene di seguito descritto.

Il terreno risulta essere una piccola porzione di terreno edificabile intercluso da altri lotti rispetto alla pubblica viabilità. Confinante anche con corti pertinenziali di edifici residenziali, al suo interno non venivano ritrovati manufatti, se non alcune macerie e qualche rottame metallico facilmente rimovibili.

L'accesso alla proprietà da strada privata può avvenire solamente passando sopra altra proprietà, e nello specifico sempre del Foglio 57, le Particelle 7 e 198, oppure la particella 11, le prime corti pertinenziali di fabbricati esistenti, la seconda terreno agricolo.

Come già accennato il lotto si trova libero da manufatti, tuttavia il perimetro del lotto è delimitato su due lati da un cordolo di cemento a raso suolo, sul quale sorgono ad intervalli regolari dei montanti in ferro atti a sorreggere la recinzione metallica. Recinzione che lungo questi due lati (Sud ed Est), è irregolare e discontinua. Sul lato Nord invece il lotto confina con la corte di una abitazione a due piani, pertanto la recinzione è della stessa tipologia descritta in precedenza ma in ottimo stato e senza soluzione di continuità. Infine il lato Ovest, è chiuso mediante dei pannelli di recinzione da cantiere in tubolari metallici e rete elettrosaldata autoportanti, rimovibili.

## **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

La documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo del 28/04/2021) viene allegata alla presente perizia, a completa descrizione dell'immobile.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Alla data del 29/03/2021, i beni immobili oggetto di stima risultano così identificati al Catasto Fabbricati e Catasto Terreni del Comune di Ravenna:

• beni intestati a:

- \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_) con sede in Ravenna – in proprietà per 1/1

dei seguenti beni:

- Fabbricato Sez. Urb. S- Foglio 57, Particella 200 Categoria F/1 Classe 1  
Consistenza 171 m<sup>2</sup> Via Lunga n°134

## **CONFINI**

Cusano Constructions S.R.L. (Fg.57. Mapp. 197 e Mapp 133), Corsini Monica, Raoul, Samuela e Claudio (Fg. 57, Mapp. 122 sub 1), Tagliati Giovanni (Fg. 57, Mapp. 198), La Standiana S.S. di Valerio Marchesini Società Agricola (Fg. 57, Mapp. 11), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

In merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito.

## **PROPRIETÀ**

Come detto, da un punto di vista catastale, l'immobile risultava alla data del 29/03/2021 intestato a:

**FALLIMENTO \_\_\_\_\_ n. 07/2020**  
curatore fallimentare Dott. Andrea Spitali

- relativamente alla Particella 200:

\_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_) con sede in Ravenna Via \_\_\_\_\_ – in proprietà per 1/1

Nella certificazione notarile del Notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone del 30/11/2019, redatta in merito a precedente esecuzione immobiliare che vedeva come eseguita proprio la \_\_\_\_\_, la proprietà veniva individuata analogamente in merito alle Particella 200:

Nell'atto di provenienza, decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Ravenna in data 14 gennaio 2019 Rep. 38/2019, trascritto a Ravenna il 26 Marzo 2019 all'art. 3785, contro "CUSANO CONSTRUCTIONS S.R.L." a favore della Soc. " \_\_\_\_\_ " con sede a Ravenna.

#### PROVENIENZA DEL BENE

Nella certificazione notarile del Notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone alla data del 30/11/2019, redatta in merito a precedente esecuzione immobiliare che vedeva come eseguita proprio la \_\_\_\_\_, la proprietà veniva individuata analogamente in merito alla particella 200 viene riportato:

- a) per giusti e legittimi titoli ultraventennali parte dell'immobile in oggetto era di proprietà di CORSINI DELIO, nato a Ravenna il giorno 8 aprile 1924 e GRAZIANI MARIA LUISA, nata a Malalbergo il 1° gennaio 1926, per la quota pari ad 1/2 (un mezzo) ciascuno e la restante parte dell'immobile era di proprietà del solo CORSINI DELIO;
- b) successione legittima in morte di GRAZIANI MARIA LUISA, deceduta il 4 luglio 1999, denuncia n. 90 vol. 1016 Ufficio del Registro di Ravenna, trascritta a Ravenna il 20 luglio 2004 all'art. 11293, a favore del coniuge CORSINI DELIO e dei figli CORSINI PATRIZIA, nata a Bologna il 20 aprile 1949 e CORSINI MARIO, nato a Ravenna il 20 febbraio 1953, della quota pari ad 1/2 (un mezzo) di parte del fabbricato in oggetto;
- c) successione legittima in morte di CORSINI PATRIZIA, deceduta il 26 settembre 2002, denuncia n. 89 vol. 685, Ufficio del Registro di Forlì, trascritta a Ravenna il 9 maggio 2003 all'art. 6754, a favore dei figli MALTONI FLAVIO, nato a Forlì il giorno 11 novembre

FALLIMENTO \_\_\_\_\_ n. 07/2020

curatore fallimentare Dott. Andrea Spitali



1969 e MALTONI SILVIA, nata a Forlimpopoli il 19 agosto 1975, della quota pari ad 1/6 (un sesto) dell'immobile di cui al punto che precede;

d) successione legittima in morte di CORSINI DELIO, deceduto il 15 agosto 2003, denuncia n. 6 vol. 1084 Ufficio del Registro di Ravenna, trascritta a Ravenna il 7 aprile 2004 all'art. 5618, a favore del figlio CORSINI MARIO e dei nipoti ex filia Patrizia, MALTONI FLAVIO e MALTONI SILVIA, della quota pari ad 1/1 (un primo) di parte del fabbricato in oggetto e della quota pari a 4/6 della restante parte del fabbricato;

e) con atto del Not. Ernesto Zambianchi in Ravenna del 18 dicembre 2007 Rep. 618864/23058, trascritto a Ravenna il 17 gennaio 2008 agli artt. 923 e 924, CORSINI MARIO, MALTONI FLAVIO e MALTONI SILVIA vendevano alla Soc. "CUSANO CONSTRUCTIONS S.R.L." con sede in Benevento, l'immobile in oggetto e contestualmente CORSINI MARIO accettava l'eredità di GRAZIANI MARIA LUISA;

f) decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Ravenna in data 14 gennaio 2019 Rep. 38/2019, trascritto a Ravenna il 26 marzo 2019 all'art. 3785, contro "CUSANO CONSTRUCTIONS S.R.L." a favore della Soc. " \_\_\_\_\_ " con sede in Ravenna.

Quale più prossimo titolo d'acquisto, è stato possibile reperire NOTA del decreto di trasferimento del Tribunale di Ravenna

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Lo scrivente ha proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti relativamente all'immobile in oggetto. Dalle ispezioni svolte alla data del 25/05/2021 risultavano ancora in essere i seguenti atti pregiudizievoli:

1. PIGNORAMENTO del 20/01/2014 - Registro Particolare 583 Registro Generale 834

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 2261/2013 del 06/08/2013

**FALLIMENTO \_\_\_\_\_ n. 07/2020**

curatore fallimentare Dott. Andrea Spitali

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (PIGNORAMENTO E' FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 17.075,70 OLTRE A INTERESSI SUCCESSIVAMENTE MATURATI , E SPESE SUCCESSIVE).

2. *TRASCRIZIONE del 26/03/2019 - Registro Particolare 3785 Registro Generale 5767*

*Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 38/2019 del 14/01/2019  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI*

3. *TRASCRIZIONE del 03/04/2019 - Registro Particolare 1077 Registro Generale 6312*

*Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 38/2019 del 14/01/2019  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE -RESTRIZIONE DEI BENI*

4. *IPOTECA GIUDIZIALE del 11/07/2019 - Registro Particolare 2217 Registro Generale 13212 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 802/2018 del 09/11/2018 IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO*

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento sono quindi le seguenti:

- *pignoramento n. 834/583 del 20/01/2014 tribunale di Ravenna*
- *trascrizione n. 5767/3785 del 26/03/2019 tribunale di Ravenna*
- *trascrizione n. 6312/1077 del 03/04/2019 tribunale di Ravenna*
- *ipoteca giudiziale n. 13212/2217 del 11/07/201 tribunale di Ravenna*

### **PLANIMETRIA E DATI CATASTALI**

Le planimetrie catastali sono state reperite dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate e allegate alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo “Identificazione catastale”.

Relativamente alla conformità allo stato di fatto, si segnala che i confini perimetrali coincidono con quanto indicato nelle stesse.

Il nuovo accatastamento pertanto non è pertinente.

### **OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI**

Posto che i beni in oggetto sono pervenuti all'esecutato attraverso decreto di trasferimento a seguito di aggiudicazione all'asta, e non per via successoria, come indicato anche nella certificazione notarile del Notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone alla data del 30/11/2019, redatta in merito a precedente esecuzione immobiliare che vedeva come eseguita proprio la \_\_\_\_\_, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto, atto di trasferimento del Tribunale di Ravenna del 26/03/2019 rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, non risultano in riferimento omissioni fiscalmente rilevanti connesse a provenienza per via successoria.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE**

Sulla base del sopralluogo svolto in data 28/04/2021 come già descritto l'immobile risulta libero da occupanti. Il controllo presso l'agenzia delle Entrate data la natura del bene non è pertinente.

### **FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)**

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) si rimanda al paragrafo “Atti pregiudizievoli”, in cui vengono indicati anche quelli oggetto di futura cancellazione.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo “Destinazione urbanistica”.

In merito ad oneri di natura condominiale, trattandosi di un lotto di terreno, non sussistono le condizioni/necessità per la nomina di un amministratore condominiale né la redazione di un regolamento condominiale, proprio per la natura del bene.

### **SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI**

Come specificato non è nominato un Amministratore di condominio, né regolamento condominiale, né è possibile indicare le spese annuali di amministrazione ordinaria indicative relative all’immobile in oggetto della presente perizia.

Non risultano determinate spese condominiali e/o eventuali insoluti.

Infine, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile in quanto non pertinente.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti.

Per quanto attiene all’immobile distinto al **foglio 57 particella 200**:

1. il Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera del Consiglio Comunale PV n. 25/2007 in data 27.02.2007 pubblicata sul BUR n.57/2007 e succ. mod. e

integr. vigenti, inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone, l'area è destinata:

- L'area è inserita nello **“Spazio rurale, uso produttivo del suolo, uso agricolo, zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola”**, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 76 C.4a;
- 2. **Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)** approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28.07.2009, pubblicato nel BUR il 26.08.2009 n. 152 e succ. mod. e integr. Vigenti l'area è destinata a :

**“Spazio rurale, Uso insediativo, Altre forme insediative, SR8 - Insediamenti lineari residenziali”**, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. VI.3.

L'area è inserita in parte nello **“Spazio rurale, Uso insediativo, Altre forme insediative, SR8.1 - Aree a completamento edilizio”**, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. VI.3.4 c5;

L'area è inserita nello **“Spazio rurale, Uso produttivo del suolo, Uso agricolo, SR2 - Zone di più recente formazione ad alta vocazione produttiva agricola”**, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. VI.2.4;

L'area è inserita nel **“Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 6.1 Il Torrente Bevano”**, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.4 c2;

L'area è inserita nel **“Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 3”**, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.13;

Le sole previsioni degli strumenti urbanistici vigenti non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino e/o siano inadeguate o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle e/o adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali e fornendo garanzia fidejussoria.

**FALLIMENTO \_\_\_\_\_ n. 07/2020**

curatore fallimentare Dott. Andrea Spitali

Gli interventi di trasformazione urbanistica, subordinati all'attuazione indiretta, si conformano con l'inserimento e/o con la definizione della disciplina urbanistica del comparto nel POC, se sopra riportata, come disposto dal PSC.

La presente certificazione per sua natura non dà atto di ulteriori vincoli eventualmente derivanti dall'applicazione di normative speciali e/o sovraordinate (vincoli paesaggistici, idrogeologici, monumentali, usi civici, ecc.).

In allegato il CUD come richiesto con validità a partire dal 28 aprile 2021.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ**

Sulla base di quanto fornito ed esaminato presso gli uffici del Comune di Ravenna, non si è risalito ad alcun documento o progetto presentato in riferimento all'area.

In generale, 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 DPR n.380/01 e della L.47/85 e successive modificazioni.

### **GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO**

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto indicato nella certificazione notarile del Notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone alla data del 30/11/2019, redatta in merito a precedente esecuzione immobiliare che vedeva come eseguita proprio la \_\_\_\_\_, il diritto del debitore esecutato era di proprietà e non derivanti da censo, livello od uso civico e i beni non risultavano gravati da tali pesi.

### EVENTUALE ACCATASTAMENTO

Data la natura del bene, l'eventuale ri-accatastamento non è pertinente. Tuttavia, si segnala una incongruenza tra estratto di mappa e visura, in quanto dal primo si evince una superficie di circa 300 m<sup>2</sup>, mentre in visura è indicata una superficie complessiva di 171 m<sup>2</sup>, pertanto è necessaria una rettifica presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna.

### SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO

La questione non è pertinente alla tipologia del bene (terreno edificabile).

### CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale è stata computata, sulla base della documentazione catastale Estratto di mappa), e dalle strumentazioni interattive del RUE:

- **Terreno categoria F/1** : circa 315 m<sup>2</sup>

Non è stato tenuto conto della visura in quanto incongruente con quanto rilevato.

Il lotto sulla **Particella 200**, dal punto di vista urbanistico soggiace a due differenti articoli che ne determinano la potenzialità edificatoria, utile ai fini della stima del bene.

Infatti abbiamo circa

- 215 m<sup>2</sup> che ricadono sotto il Comma 5 dell'art VI.3.4 - SR8.1 - Aree a completamento edilizio e pertanto sviluppa una potenzialità edificatoria di circa 107 m<sup>2</sup> trasferibile anche ai lotti limitrofi
- 100 m<sup>2</sup> invece ricadono sotto all'articolo generale VI.3.4 che pertanto sviluppano una potenzialità edificatoria di circa 50 m<sup>2</sup> non trasferibile.

Pertanto, ai fini della determinazione del valore del bene si terrà presente solamente la porzione di terreno da 215 m<sup>2</sup> ricadente sotto il Comma 5 dell'art VI.3.4.

### STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei singoli beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Ravenna, degli articoli di RUE che ne determinano la potenzialità edificatoria dalle norme tecniche di attuazione all'art. Vi.3.4 al comma 2:

*Negli Insediamenti lineari residenziali il RUE fa propri gli obiettivi di cui all'art. 80, c5 3 e c6 del PSC, ammettendo esclusivamente la realizzazione di tipologie edilizie non intensive, e con un numero di unità immobiliari limitato, riconducibili ad aggregazioni di tipo familiare. A tal fine non sono mai superabili i seguenti parametri:*

*a) Indice di Edificabilità Fondiaria  $\leq 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$  con SC  $\leq 500 \text{ m}^2$*

*b) Indice di Copertura  $\leq 40\%$*

*c) Max n. 4 Unità immobiliari*

*d)  $H \leq m 7,50$*

*In caso di demolizione con ricostruzione o NC è ammesso lo slittamento del perimetro dell'insediamento al fine di consentire la distanza di m 10,00 dal confine stradale. All'interno degli insediamenti lineari non è consentita l'apertura di nuovi passi carrai, salvo che per i lotti inediti e già frazionati alla data di adozione del PSC (23/06/05) e per eventuali accessi ai fondi agricoli retrostanti, se non altrimenti fattibili, previo nulla osta dell'ente proprietario della strada.*

il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, partendo, dal valore di Trasformazione del bene, ottenuto mediante la seguente formula:



$$Va = Vmp * Ia$$

dove

**Vmp** = valore di mercato post trasformazione

**Ia** = incidenza percentuale dell'area sul valore

dell'edificazione (nel nostro caso data la localizzazione del lotto=10%)

dove  $Vmp = Ve * If * S$

**Ve** = valore di mercato dell'edificazione

**If** = indice di edificabilità (territoriale o fondiario)

**S**= superficie dell'area

Il valore di mercato dell'edificazione secondo le stime OMI per le zone Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI Codice di Zona R1 per il comune di Ravenna:

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| Abitazioni Civili (min/max): | €/mq 1.100,00/1.600,00 |
|------------------------------|------------------------|

Ciò stante, si assume il seguente prezzo unitario, in base anche ad una media dei prezzi della zona, comprensiva del territorio forlivese, che ha visto negli ultimi 6 mesi una sostanziale stabilizzazione, sino ad assestarsi attorno agli 1500 €/mq, considerando in particolare la posizione dell'immobile, le potenzialità (SI RICORDA CHE L' IPOTESI E' DI COSTRUZIONE EX -NOVO O AMPLIAMENTO):

- Abitazioni Civili **€/mq 1500,00**

Alla luce di quanto sovra esposto applicando tale valore alla formula per la determinazione del Vmp abbiamo:

- $Vmp = 1500,00 \text{ €/m}^2 * 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 * 215 \text{ m}^2 = 161.250,00 \text{ €}$

FALLIMENTO \_\_\_\_\_ n. 07/2020

curatore fallimentare Dott. Andrea Spitali

Da cui ricaviamo il Va:

- **Va= 161.250,00 € \* 10% = 16.125,00 €**

### **DEPREZZAMENTI**

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento, stante la previsione di liberare l'immobile al decreto di trasferimento e che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.

Relativamente, infine alle eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni, così come detto nei paragrafi precedenti, non si ritengono pertinenti eventuali detrazioni.

**CONTEGGI DI STIMA**

Il più probabile valore del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue.

| <u>Descrizione Bene</u>                                                                                  | <u>Valore Medio Potenziale di<br/>Mercato Post Trasformazione</u>                     | <u>incidenza<br/>percentuale<br/>dell'area sul<br/>valore</u> |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Valore (potenziale) del lotto<br/>Part. 200</b>                                                       | $V_{mp} = 1500,00 \text{ €/m}^2 * 0,50$<br>$m^2/m^2 * 215 m^2 = 161.250,00 \text{ €}$ | 10%                                                           | € 16.125,00        |
| <b>sommano</b>                                                                                           |                                                                                       |                                                               | <b>€ 16.125,00</b> |
| detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili                      |                                                                                       | 0,00%                                                         | € 0,00             |
| <b>restano</b>                                                                                           |                                                                                       |                                                               | <b>€ 16.125,00</b> |
| detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene                        |                                                                                       | -15,00%                                                       | - € 2.418,75       |
| <b>restano</b>                                                                                           |                                                                                       |                                                               | <b>€ 13.706,25</b> |
| detrazioni per spese condominiali insolute                                                               |                                                                                       | 0,00%                                                         |                    |
| <b>restano</b>                                                                                           |                                                                                       |                                                               | <b>€ 13.706,25</b> |
| <b>valore da inserire nel bando</b><br>(valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori) |                                                                                       |                                                               | <b>€ 14.000,00</b> |

**NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI**

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari eccetto il fallito.

### **DIVISIBILITÀ**

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari non falliti e non sussiste il pignoramento di singole quote. Tali immobili fanno parte del primo di n°3 Lotti della stessa procedura fallimentare.

### **DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI**

Rimandando alla precedente più completa descrizione, i beni oggetto di perizia sono un lotto di terreno edificabile di ridotta pezzatura intercluso da altri lotti in località Savio, nel Comune di Ravenna in Via Lunga all'altezza del civico n°134.

Il terreno ha una difformità sulla visura dove sono indicati 171 m<sup>2</sup> invece dei 315 m<sup>2</sup> reali. Tale difformità necessita di una rettifica da richiedere presso l'Agenzia del Territorio.

Il fabbricato si inserisce nell'ambito agricolo, zona rurale.

Superficie commerciale: 315 m<sup>2</sup> (Si sono presi in considerazione solo 215 m<sup>2</sup> ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria a base di calcolo per la stima del bene, in quanto i restanti 100 m<sup>2</sup> ricadono in compartimento del RUE che non consente il trasferimento della potenzialità stessa al di fuori del lotto).

### **DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA DELLA PERIZIA**

Lo scrivente procede all'invio telematico tramite PEC dell'elaborato peritale e dei relativi allegati (su supporto informatico in formato testo (Word per Windows Microsoft) ed in formato "pdf" (Adobe Acrobat) od equivalente) al Curatore Fallimentare, impegnandosi altresì a depositare una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati, ivi compreso l'allegato A in cui sinteticamente, per ciascun lotto) in formato cartaceo presso l'ufficio del Curatore Stesso.

**CONCLUSIONI**

Il valore dell'immobile da indicare nella trattativa viene quindi determinato come segue:

|                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Terreno Edificabile</b>                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, siti a Ravenna, località Savio (RA), via Lunga n.134, distinto al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Foglio 57, Particelle 200 Categoria F/1 € 14.000,00</b> |

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

Ravenna, 27 Luglio 2021

## **LOTTO N.3**

**EDIFICIO RESIDENZIALE IN LINEA SITO IN COMUNE DI RAVENNA LOCALITA' SANT'ALBERTO**

**VIA MOTTA MALAGOLA N°10 E DISTINTO**

**AL CATASTO FABBRICATI SEZIONE SANT'ALBERTO**

**FOGLIO36 PARTICELLA 322 GRAFFATO PARTICELLA 850**

**\*\*\***

### **DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale in stato di ristrutturazione in corso, composta su due piani (Terra e Primo), sita nel Comune di Ravenna, frazione di Sant'Alberto, Via Motta n°10.

Durante il sopralluogo svoltosi il giorno 19/05/2021 alle ore 15:00 si è potuto appurare lo stato dei luoghi che viene di seguito descritto.

Il fabbricato risulta essere stato costruito attorno alla fine del 1950 anche se dopo l e varie ricerche presso il comune di Ravenna incrociate con quelle al catasto, non si è riuscito a risalire al titolo edilizio originario.

L'immobile si trova in stato di inagibilità, nel senso che erano stati evidentemente iniziati dei lavori di ristrutturazione, che si sono fermati subito dopo le prime opere di demolizioni di finiture interne, pertanto risulta priva di pavimenti e di impianti, nonché di servizi igienici.

L'unità immobiliare nasce da una partizione di un immobile originario più ampio. Infatti in origine il portone di accesso serviva due corpi di fabbrica, a destra ed a sinistra dello stesso, componenti un'unica unità immobiliare. In seguito a suddivisione, il vano scale è stato accorpato alla nostra unità presa in considerazione.

L'accesso alla proprietà da viabilità pubblica, Via Motta attraverso portone ligneo. Da questo si accede ad un vano scale che sull'estratto di mappa catastale risulta essere il graffato 850, mentre tale difformità non appare nella planimetria catastale allegata.

**FALLIMENTO \_\_\_\_\_ n. 07/2020**

curatore fallimentare Dott. Andrea Spitali

La proprietà comprensiva di Particella 322 e particella 850 sono censite al catasto terreni per una superficie complessiva di 119 m<sup>2</sup> complessivi che escluse le aree coperte si riducono a 117 m<sup>2</sup>.

La casa si sviluppa come già accennato su due piani, dei quali il primo ha estensione maggiore, collegati da una scala interna. Al piano terreno l'edificio si articola in una zona giorno che affaccia sulla viabilità pubblica, per passare all'angolo cottura posto sul retro. Da quest'ultima si accede, ad una piccola corte interna pavimentata, che fa da collegamento tra i locali sul fronte e quelli sul retro.

Infatti, come si potrà notare dalle planimetrie catastali la corte interna determina una forma a "C" dell'impianto del piano terra. Sul retro invece troviamo una prima camera servita da un servizio igienico. Al piano secondo da disimpegno del vano scale accediamo a due camere da letto la seconda asservita al passaggio attraverso alla prima.

Tuttavia durante il sopralluogo si sono potute acclarare alcune irregolarità, planimetriche e volumetriche, come si evidenzierà in seguito in opportuno paragrafo.

I soffitti sono tutti orizzontali in latero-cemento, ad eccezione fatta per i locali al piano terra posti sul retro, che hanno copertura in travetti in precompresso tipo "Varese" con tavelloni interposti e della parte di corte interna chiusa "abusivamente" con montanti metallici e onduline in polycarbonato.

Al piano primo la presenza di soffitto orizzontale ci fa presumere l'esistenza di un locale sottotetto, non accessibile e non ispezionabile, presumibilmente ospitante mazzette in mattoni che reggono l'orditura principale del tetto.

Lo stato conservativo è in pessimo, infatti come già accennato i lavori di ristrutturazione iniziati non sono stati portati a termine e quindi all'ingresso dell'abitazione, nonostante l'aspetto esteriore dalla pubblica viabilità sia dignitoso e le finiture di facciata sono tutto sommato in buono stato, all'interno, il visitatore, trova impianti divelti, muri "scorticati dall'intonaco, evidenti infiltrazioni di umidità da risalita, pavimenti demoliti ed impianti rimossi.

Si rimanda alla documentazione fotografica in allegato per l'accertamento effettivo dello stato dei luoghi al tempo del sopralluogo, durante il quale si è potuto accertare una serie di caratteristiche costruttive di seguito elencate:

- Struttura portante in muratura.
- Sottotetto non accessibile.
- Solaio di Copertura a falde presumibilmente in travetti e tavelloni su muretti di mattoni , non coibentato.

Finiture Esterne:

- Rivestimento esterno in intonaco color salmone al piano primo e rivestimento in piastrelle in clincher simil mattone al piano terra
- Infissi in legno con vetro singolo con avvolgibili in plastica color “verde acqua”
- Inferiate esterne in ferro
- Portone di accesso in legno con sovra-luce vetrato.
- La copertura della abitazione è in coppi, mentre quella dei due corpi sul retro è in onduline presumibilmente in cemento-amianto contenenti asbesto (amianto)
- Grondaie e pluviali in rame.

Finiture Interne:

- Intonaco interno in calce e gesso in larga parte demolito e in pessimo stato di conservazione.
- Pavimentazioni interne in gres porcellanato al piano terra mentre al piano primo sono state rimossi.

Impianto di riscaldamento con caldaia a gas marca FERROLI modello DOMINA OASI F 24 E (posizionata nel locale cucina). I caloriferi sono stati rimossi, sono comunque visibili i collettori di zona che lasciano capire che la distribuzione è divisa per zone ed ad anello (non è stato reperito alcun documento attestante la conformità, né tantomeno è stato possibile visionare il libretto di impianto).



Impianto elettrico in parte dismesso, di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative, è presente il contatore.

Lo stato conservativo dell'immobile, come precedentemente illustrato è pessimo in quanto è come se i lavori di ristrutturazione sono stati interrotti e lo stato dei luoghi è rimasto quello successivo alle fasi di lavoro di demolizione.

Presenti fenomeni ben visibili di umidità di risalita sui muri portanti.

Si precisa che non è stato possibile accedere al sottotetto, pertanto non è dato sapere lo stato di conservazione della falda.

Inoltre si segnala la presenza sul cortile interno di una copertura in onduline in polycarbonato non autorizzati per il quale si quantificherà in seguito il costo di smantellamento e ripristino.

### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

La documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo del 19/05/2021) viene allegata alla presente perizia, a completa descrizione dell'immobile.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Alla data del 29/03/2021, i beni immobili oggetto di stima risultano così identificati al Catasto Fabbricati e Catasto Terreni del Comune di Ravenna:

• beni intestati a:

◦ \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_) con sede in Ravenna – in proprietà per 1/1

dei seguenti beni:

- Fabbricato Sez. Urb. SA-- Foglio 36, Particella 322 Subalterno 1 graffato  
particella 850 - Rendita € 271.14 Zona Censuaria 3, Categoria A/4° Classe 3  
Consistenza 5 vani Piano T-1 Via Motta n°10 Superficie Totale 119 m<sup>2</sup> Totale  
escluse aree scoperte: 117 m<sup>2</sup>

**FALLIMENTO \_\_\_\_\_ n. 07/2020**

curatore fallimentare Dott. Andrea Spitali

- Ente Urbano Foglio 36 Particella 322 consistenza 93 m<sup>2</sup>
- Ente Urbano Foglio 36 Particella 850 consistenza 7 m<sup>2</sup>

Da notare che sull'estratto di mappa del catasto le due particelle sulle quali insiste l'edificio sono ben distinte e visibili, mentre sulla planimetria catastale dell'alloggio figura come unica particella la 322.

Inoltre sull'estratto di mappa la sagoma dell'edificio differisce dalla planimetria, mancano in pianta il copro di collegamento che unisce il piano terra (inteso quello regolarmente concessionato).

Pertanto sarà necessari auna rettifica da parte dell'agenzia dell'entrate su richiesta del futuro acquirente.

### **CONFINI**

Strada Comunale Via Motta, Bandini Matteo (Fg. 36, Mapp. 723 sub. 1), Pepoli Franco ed Ornella (Fg. 36, Mapp. 87 sub. 2), Bandini Matteo (Fg. 36, Mapp. 87 sub. 3), Bandini Matteo (Fg. 36, Mapp. 890), Lolli Aurelio e Paola, Mazzotti Teresa (Fg. 36, Mapp. 86), Argelli Marinella, Chieco Chiara Maria Elisabetta, Rondoni Giovanna (Fg. 36, Mapp. 320), Smatt Abdellatif (Fg. 36, Mapp. 319), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

In merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito.

### **PROPRIETÀ**

Come detto, da un punto di vista catastale, l'immobile risultava alla data del 23/04/2021 intestato a:

- relativamente alla Particella 322 al graffato part. 850 ed ai relativi terreni iscritti all'Ente Urbano:

\_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_) con sede in Ravenna Via \_\_\_\_\_ – in proprietà  
per 1/1

Nella certificazione notarile del Notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone del 30/11/2019, redatta in merito a precedente esecuzione immobiliare che vedeva come eseguita proprio la \_\_\_\_\_, la proprietà veniva individuata analogamente in merito alle Particelle 322, ma non veniva citato il graffato 850.

Nell'atto di provenienza, decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Ravenna in data 20 dicembre 2018 Rep. 1081/2018, trascritto a Ravenna il 20 febbraio 2019 all'art. 2081, contro MADU SAMUEL CHUMA e MADU LUCY JUSTINA, a favore della Soc. " \_\_\_\_\_ " con sede in Ravenna.

#### PROVENIENZA DEL BENE

Nella certificazione notarile del Notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone alla data del 30/11/2019, redatta in merito a precedente esecuzione immobiliare che vedeva come eseguita proprio la \_\_\_\_\_, la proprietà veniva individuata analogamente in merito alle Particelle 322 (non veniva citato il graffato 850) viene riportato:

- a. con atto del Not. Sergio Bandini in Ravenna in data 17 giugno 1982 Rep. 76598/9700, trascritto a Ravenna il 14 luglio 1982 all'art. 5218, GHINASSI IRIS e MIRTA vendevano a GELLI MARIA, nata ad Argenta il 14 novembre 1924 e GELLI ROSINA, nata ad Argenta il 25 aprile 1928, l'immobile in oggetto;
- b. con atto del Not. Giuseppe Scarano in Ravenna del 5 maggio 2003 Rep. 5982/3597, trascritto a Ravenna il 13 maggio 2003 all'art. 6899, GELLI ROSINA vendeva a GELLI MARIA ROSA, nata ad Argenta il 14 novembre 1924, quota pari ad 1/2 (un mezzo) dell'immobile predetto;
- c. successione testamentaria in morte di GELLI MARIA, deceduta il 17 giugno 2005, denuncia n. 7 vol. 1104 Ufficio del Registro Ravenna, trascritta a Ravenna il 23 marzo 2006 all'art. 4452, a favore della sorella GELLI EDDA, nata ad

*Argenta il 6 novembre 1934 e della nipote GELLI PAOLA, nata a Ravenna il 16 marzo 1959;*

- d. con atto del Not. Maria Argelli in Lugo del 23 maggio 2006 Rep. 35442/8480, trascritto a Ravenna il 25 maggio 2006 agli artt. 8163 e 8164, GELLI PAOLA e GELLI EDDA accettavano tacitamente l'eredità di GELLI MARIA, e vendevano a MADU SAMUEL CHUMA, nato in Nigeria il 24 aprile 1964 e MADU LUCY JUSTINA, nata in Nigeria il 6 luglio 1970, l'immobile in oggetto;*
- e. decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Ravenna in data 20 dicembre 2018 Rep. 1081/2018, trascritto a Ravenna il 20 febbraio 2019 all'art. 2081, contro MADU SAMUEL CHUMA e MADU LUCY JUSTINA, a favore della Soc. " \_\_\_\_\_ " con sede in Ravenna.*

Quale più prossimo titolo d'acquisto, è stato possibile reperire NOTA del decreto di trasferimento del Tribunale di Ravenna

#### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Lo scrivente ha proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti relativamente all'immobile in oggetto. Dalle ispezioni svolte alla data del 25/05/2021 risultavano ancora in essere i seguenti atti pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 22/02/2019 - Registro Particolare 614 Registro Generale 3437 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 1081/2018 del 20/12/2018 -RESTRIZIONE DI BENI
2. TRASCRIZIONE del 22/02/2019 - Registro Particolare 615 Registro Generale 3438 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 1081/2018 del 20/12/2018 - RESTRIZIONE DI BENI

3. ISCRIZIONE del 20/02/2019 - Registro Particolare 2081 Registro Generale 3178  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 1081/2018 del 20/12/2018 –  
ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento sono quindi le seguenti:

- *iscrizione n. 614/3437 del 22/02/2019* tribunale di Ravenna
- *trascrizione n. 615/3438 del 22/02/2019* tribunale di Ravenna
- *iscrizione n. 2081/3178 del 20/02/2019* tribunale di Ravenna

### **PLANIMETRIA E DATI CATASTALI**

Le planimetrie catastali sono state reperite dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate e allegate alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

Relativamente alla conformità allo stato di fatto, si segnala la difformità tra quanto presente in planimetria e quanto in presente nell'estratto di mappa.

E' necessario pertanto una rettifica da parte dell'agenzia delle entrate che uniformi l'estratto di mappa con la planimetria.

Infatti come già sottolineato in precedenza la planimetria rispecchia grosso modo lo stato dei luoghi e il perimetro dell'edificio, ad eccezione fatta della corte interna che è stata coperta andando a produrre un aumento della volumetria abusivo e che pertanto richiede un ripristino dei luoghi con la rimozione della onduline in polycarbonato. Altra lieve difformità sta nelle aperture interne segnate in planimetria che sono state modificate al piano terreno, andando a chiudere la porta che metteva in comunicazione la cucina con il bagno, ed aprendo una nuova porta che mette in comunicazione quest'ultimo con lo sgombero.

In virtù delle sovraccitate cause è necessario un ria-accatastamento dell'immobile.

### **OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI**

Posto che i beni in oggetto sono pervenuti all'esecutato attraverso decreto di trasferimento a seguito di aggiudicazione all'asta, e non per via successoria, come indicato anche nella certificazione notarile del Notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone alla data del 30/11/2019, redatta in merito a precedente esecuzione immobiliare che vedeva come eseguita proprio la \_\_\_\_\_, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto, atto di trasferimento del Tribunale di Ravenna del 20/02/2019 rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, non risultano in riferimento omissioni fiscalmente rilevanti connesse a provenienza per via successoria.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE**

Sulla base del sopralluogo svolto in data 19/05/2021 come già descritto l'immobile versa in stato di abbandono, quindi non agibile e non occupato da alcuno. Inoltre dato lo stato in cui versa l'immobile, non si è ritenuto opportuno effettuare alcuna ulteriore indagine presso l'Agenzia delle Entrate in merito a possibili contratti di locazione in essere.

### **FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)**

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) si rimanda al paragrafo "Atti pregiudizievoli", in cui vengono indicati anche quelli oggetto di futura cancellazione.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo "Destinazione urbanistica".

In merito ad oneri di natura condominiale, trattandosi di un edificio indipendente, non sussistono le condizioni/necessità per la nomina di un amministratore condominiale né la redazione di un regolamento condominiale, proprio perché non esiste condominio.

Sulla base dell'elenco subalterni estratto presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, rientra parte integrante dell'edificio oggetto di Ipoteca, il seguente B.C.N.C. distinto al Catasto Fabbricato del Comune di Ravenna SEZIONE SA:

- Foglio 36, Particella 322: Area di sedime Ente Urbano sulla quale insiste il fabbricato  
Superficie 96 m<sup>2</sup>
- Foglio 36, Particella 850: Area di sedime Ente Urbano sulla quale insiste il fabbricato  
Superficie 7 m<sup>2</sup>

### **SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI**

Come specificato non è nominato un Amministratore di condominio, ritenendo peraltro di potere considerare il compendio come un'unità immobiliare indipendente e pertanto tale nomina non sarebbe pertinente.

Non è quindi al momento possibile, né fornire il regolamento condominiale né indicare le spese annuali di amministrazione ordinaria indicative relative all'immobile in oggetto della presente perizia.

Non risultano determinate spese condominiali e/o eventuali insoluti.

Infine, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, si dovrebbe in tal caso piuttosto parlare di spese per ripristino dell'immobile al fine di ottenerne l'agibilità.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti.

Per quanto attiene all'immobile distinto al

**foglio 36 particella 322 subalterno 1 – graffato particella 850:**

A. il Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera del Consiglio Comunale PV n. 25/2007 in data 27.02.2007 pubblicata sul BUR n.57/2007 e succ. mod. e integr. vigenti, inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone, l'area è destinata:

- **a Spazio urbano, città storica, centro storico” disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all’Art.93 C.2;**

L'area è inserita nel “Centro storico, Spazio urbano, Perimetro Centro Storico - PSC 3.2 Componente Perimetrale” disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all’Art.93;

**FALLIMENTO \_\_\_\_\_ n.\_07/2020**

curatore fallimentare Dott. Andrea Spitali



L'area è inserita nel "Centro storico, Spazio urbano, Tessuti, Aree di pertinenza - PSC 3.2 Componente di Zona" disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art.93;

L'area è inserita in parte nel "Centro storico, Spazio urbano, Tessuti, Trama edilizia - PSC 3.2 Componente di Zona " disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art.93;

L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art.33 C.3;

L'area è inserita nel **"Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta"**, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 33 C.3;

B. nel **Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)** approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28.07.2009, pubblicato nel BUR il 26.08.2009 n. 152 e succ. mod. e integr. Vigenti l'area è destinata a :

- parte a **"Spazio urbano, Città storica, Edifici, CSR - Edifici di recente edificazione"** disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. VIII.2.7;
- parte a **"Spazio urbano, Città storica, Spazi aperti - Aree di pertinenza degli edifici, Aree di pertinenza degli edifici"** disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. VIII.2.11;
- parte a **"Sistema della mobilità, Viabilità carrabile, Strade"** disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.2.3 c1;

L'area è inserita in parte nello "Spazio urbano, Città storica, Ue - Delimitazioni delle unità edilizie" disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. VIII.2.2 c2; L'area è inserita nello "Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città Storica" disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. VIII.2;

L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Stazioni del Parco Regionale del Delta del Po" disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.14 c2;

L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 2.2 Sant'Alberto - Passo di Cortellazzo" disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.4 c2;

L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 3" disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art.IV.1.13;

Le sole previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino e/o siano inadeguate o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle e/o adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali e fornendo garanzia fidejussoria.

In allegato il CUD come richiesto con validità a partire dal 28 aprile 2021.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ**

Sulla base di quanto fornito ed esaminato presso gli uffici del Comune di Ravenna, si è potuta risalire ad una cronistoria costruttiva parziale dell'immobile in questione.

Infatti, nonostante una ricerca incrociata tra comune e catasto non si è potuto risalire al titolo originario dell'immobile, né tantomeno alla agibilità originaria. Si sa solamente, dagli atti alleati alle concessioni presentate, che il titolo di fabbricato risale ad epoca precedente al 1942, dal quale risulta documentato il primo passaggio di proprietà di cui si ha notizia.

Dal punto di vista urbanistico, quindi, sono stati recuperati solamente i seguenti titoli:

- concessione edilizia n°241/79 Prot. 26225 del 02/08/1978 per "modifiche interne ad edificio urbano per rifacimento scala, solaio e pavimento"
- manutenzione ordinaria prot.19216 del 12/05/1983 autorizzazione n° 935 per "Manutenzione ordinaria in un pro-servizio"

- comunicazione prescrizione abusi minori ai sensi art. XII 1.4 R.U.E. prot. 20360 del 31/01/2019

Si fa presente che la concessione edilizia del 1979 per le modifiche interne non è mai stata chiusa e pertanto non è mai stata rilasciata abitabilità/agibilità.

Inoltre se si dovesse prendere per buono come titolo edilizio ultimo la comunicazione del 31/01/2019 nella quale si dichiara che la copertura della corte esterna è stata rimossa, in realtà quest'ultima è ancora in essere come abbiamo potuto riscontrare durante il sopralluogo e pertanto andranno ripristinati i luoghi in tal senso.

In generale, 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 DPR n.380/01 e della L.47/85 e successive modificazioni.

#### **GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO**

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto indicato nella certificazione notarile del Notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone alla data del 30/11/2019, redatta in merito a precedente esecuzione immobiliare che vedeva come eseguita proprio la \_\_\_\_\_, il diritto del debitore esecutato era di proprietà e non derivanti da censo, livello od uso civico e i beni non risultavano gravati da tali pesi.

#### **EVENTUALE ACCATASTAMENTO**

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere censita al Catasto Fabbricato secondo gli identificativi sopra riportati ad eccezione fatta che sulla planimetria non risulta menzione del graffato 850. Inoltre le difformità sanate dalla comunicazione del 2019, non sono state riportate nel catasto. Per tutte queste ragioni si ritiene necessario procedere all'accatastamento ex-novo.

### SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO

Non sussistono variazioni colturali in quanto non pertinenti

Non risulta alcun cambio di destinazione d'uso dell'immobile.

### CONSISTENZA COMMERCIALE

Le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state computate, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune ed in catasto sulla base delle planimetrie catastali:

- **Abitazione principale su due piani fuori terra:** circa 119 m<sup>2</sup> di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata  $637+38+12=687$ );
- **Area cortiliva interna (piano terra):** circa m<sup>2</sup> 7 di superficie, pari a m<sup>2</sup> 1 di superficie ragguagliata;

Complessivamente, quindi, la superficie commerciale che prenderemo in considerazione è di

- **120 m<sup>2</sup>** fabbricato (area di sedime all'ente urbano inclusa),

ritenendo di operare la stima con due parametri distinti data la diversa natura delle particelle.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti, il 30% della superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, qualora comunicanti con vani principali, il 25% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora non comunicanti, e il 10% della superficie dell'area cortiliva.

**STIMA DEL BENE**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei singoli beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Ravenna, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, partendo, per quanto concerne:

il fabbricato sulla **Particella 322 graffata 850**, dal valore commerciale puro, per poi nei capitoli successivi procedere ad applicare i deprezzamenti per le spese vive di ripristino e completamento lavori necessarie allo sfruttamento della potenzialità quotata. Con stima a misura considerando una media tra quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2020, per zona Suburbana/SANT'ALBERTO, codice di zona E10, ed anche considerando le richieste di mercato.

Il primo ad ogni modo riporta i seguenti prezzi:

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Abitazioni di tipo economico (min/max): | €/mq 850,00/1.100,00 |
|-----------------------------------------|----------------------|

Ciò stante, si assume il seguente prezzo unitario, in base anche ad una media dei prezzi della zona, comprensiva del territorio ravennate di Sant'Alberto, che ha visto negli ultimi 6 mesi un sostanziale calo, sino ad assestarsi attorno agli 700 €/mq, considerando in particolare la posizione dell'immobile, le potenzialità, le dimensioni, il periodo di costruzione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e quant'altro d'interesse per la stima :

- **abitazioni di tipo economico €/mq 700,00**

## DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

Per quanto concerne il **fabbricato presente sul Foglio 36 Particella 322 graffato 850 Subalterno 1:**

relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare l'immobile come già citato è con le finiture interne parzialmente demolite, e che necessita di una ricostruzione/restauro.

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento, l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si opera ulteriormente un deprezzamento per il costo di ripristino che per quanto attiene le caratteristiche intrinseche e le tutele necessarie a garantire le finiture di pregio che si addicono ad un immobile di tale tipologia, si è previsto a quantificare un costo al m<sup>2</sup>, prendendo come fattore moltiplicatore la superficie commerciale ponderata stessa con cui verrà calcolato il valore dell'immobile come se fosse in essere con un prezzo forfettario comprensivo di spese tecniche, oneri comunali e quant'altro necessario per dare l'opera finita.

- **Costo di ripristino delle finiture e degli impianti dell'immobile con servizi 400 €/m<sup>2</sup>  
x 120 m<sup>2</sup>= 48000 €**

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.

Relativamente, infine alle eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni, così come detto nei paragrafi precedenti, non si ritengono pertinenti eventuali detrazioni.

**CONTEGGI DI STIMA**

Come detto, si assumono come parametri di riferimento valori pari a €/m<sup>2</sup> 700,00 per il fabbricato

Il più probabile valore del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue.

|                                                                                                          |                      |                      |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| <b>Valore (potenziale) dell'abit.</b>                                                                    | 120 m <sup>2</sup> x | 700 €/m <sup>2</sup> | € 84.000,00         |
| <b>Part. 322 Graff. 850 Sub. 1</b>                                                                       |                      |                      |                     |
| <b>sommano</b>                                                                                           |                      |                      | <b>€ 84.000,00</b>  |
| detrazioni ristrutturazione finiture ed impianti data dalle particolari caratteristiche dell'immobile    |                      |                      | <b>-€ 48.000,00</b> |
| <b>restano</b>                                                                                           |                      |                      | <b>€ 36.000,00</b>  |
| detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili                      |                      | <b>0,00%</b>         | <b>€ 0,00</b>       |
| <b>restano</b>                                                                                           |                      |                      | <b>€ 36.000,00</b>  |
| detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene                        |                      | <b>-15,00%</b>       | <b>- € 5.400,00</b> |
| <b>restano</b>                                                                                           |                      |                      | <b>€ 30.600,00</b>  |
| detrazioni per spese condominiali insolute                                                               |                      | <b>0,00%</b>         |                     |
| <b>restano</b>                                                                                           |                      |                      | <b>€ 30.600,00</b>  |
| <b>valore da inserire nel bando</b><br>(valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori) |                      |                      | <b>€ 31.000,00</b>  |

### **NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI**

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari eccetto il fallito.

### **DIVISIBILITÀ**

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari non falliti e non sussiste il pignoramento di singole quote. Tali immobili fanno parte del primo di n°3 Lotti della stessa procedura fallimentare.

### **DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI**

Rimandando alla precedente più completa descrizione, i beni oggetto di perizia sono un fabbricato in stato ristrutturazione a destinazione residenziale con impianti parzialmente dismessi

Insiste su area urbana, situata nel Comune di Ravenna, località Sant'Alberto, in via Motta n°10.

I beni oggetto di perizia sono attualmente non agibile,

L'accesso al fabbricato avviene da via Motta.

Il fabbricato si inserisce nell'ambito del tessuto urbano.

Il fabbricato è costituito da due piani fuori terra con corte interna:

a piano terra: ingresso, soggiorno, cucina, sgombero, bagno e corte interna

a piano primo: disimpegno, camera e camera comunicante.

Lo stato di conservazione è pessimo, in quanto l'immobile è stato parzialmente demolito nelle finiture e negli impianti e così è stato lasciato.

Superficie commerciale: mq 120 m<sup>2</sup> (ragguagliati).

**FALLIMENTO \_\_\_\_\_ n. 07/2020**

curatore fallimentare Dott. Andrea Spitali



## **DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA DELLA PERIZIA**

Lo scrivente procede all'invio telematico tramite PEC dell'elaborato peritale e dei relativi allegati (su supporto informatico in formato testo (Word per Windows Microsoft) ed in formato "pdf" (Adobe Acrobat) od equivalente) al Curatore Fallimentare, impegnandosi altresì a depositare una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati, ivi compreso l'allegato A in cui sinteticamente, per ciascun lotto) in formato cartaceo presso l'ufficio del Curatore Stesso.

**CONCLUSIONI**

Il valore dell'immobile da indicare nella trattativa viene quindi determinato come segue:

|                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Immobile residenziale terra-cielo in stato di manutenzione</b>                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, siti a Ravenna, località Sant'Alberto (RA), via Motta n.10, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. SA Foglio 36, Particelle 322 graffata 850 Subalterno 1 € 31.000,00</b> |

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

Ravenna, 27 Luglio 2021

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico