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 estragga 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 conguagli 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 alleati, 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)

• 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)

• SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI COLTURALI 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

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 m² Totale escluse aree scoperte: 706 m²
- Ente Urbano Foglio 240 Particella 30 consistenza 801 m²
- 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 m²
- Fabbricati Sez. Urb. S -- Foglio 57, Particella 200 in via Lunga n°134 Piano T, Categoria: F/1 Consistenza 171 m²

- 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 m² Totale escluse aree scoperte: 117 m² 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 m² Totale escluse aree scoperte: 706 m² Vicolo Malagola n°10
    - Ente Urbano Foglio 240 Particella 30 consistenza 801 m²
    - 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 m²

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 m²

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 m² Totale escluse aree scoperte: 117 m² 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.

L'accesso alla proprietà avviene cancellata con rete metallica, rete che cinge tutta la proprietà comprensiva di Particella 30 (801m²) e particella 33 (4442 m²) per complessivi 5243 m² 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 m² Totale escluse aree scoperte: 706 m²
- Ente Urbano Foglio 240 Particella 30 consistenza 801 m²

CONFINI

Strada Comunale Vicolo Malagola, [redacted]

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 inscritto all'Ente Urbano nonché al terreno inscritto 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 esecutata 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

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. "[redacted] vendeva a [redacted], nato a Forlì il 3 giugno 1951 e [redacted], 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, [redacted] vendevano alla Soc. [redacted]" 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 "[redacted]" 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

• *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 esecutata 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 ne 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 m²

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 esecutata 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 m² di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata 637+38+12=687);
- **Area cortiliva (piano terra):** circa mq 801 di superficie, pari a m² 81 di superficie ragguagliata;
- **Terreno agricolo**: circa 4442 m² coltivato a prato

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

- **768 m²** fabbricato più area di sedime all'ente urbano (per quanto concerne la **particella 30**),
- **4442 m²** 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).

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 m², 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 €/m² x 768 m²= 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 €/m² 1500,00 per il fabbricato e di 1,7 €/m² per quanto attiene il terreno agricolo

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

Valore (potenziale) abitazione Part. 30	768 m² x	1500 €/m²	€ 1.152.000,00
Valore del terreno Part. 31	4442 m² x	1,7 €/m²	7551,40
sommano			**€ 1.159.551,40**
detrazioni ricostruzione/ristrutturazione totale data dalle particolari caratteristiche dell'immobile			-€ 1.059.840,00
restano			**€ 99.711,40**
detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili		0,00%	€ 0,00
restano			**€ 99.711,40**
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene		-15,00%	- € 14.956,71
restano			**€ 84.754,69**
detrazioni per spese condominiali insolute		0,00%	
restano			**€ 84.754,69**
valore da inserire nel bando (valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori)			**€ 85.000,00**

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.

Superficie commerciale: mq 768 m² (ragguagliati) per i locali coperti, circa mq 801,0 per l'area cortilizia e 4442 m² 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:

Immobile collabente con Terreno Agricolo annesso
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

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