

TRIBUNALE DI RAVENNA

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 60-2021

PERIZIA ANONIMA

1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare consiste in un fondo rustico denominato "Casa del vento" della superficie catastale complessiva di Ha. 6.34.19 con sovrastanti fabbricati rurali collabenti, situato in Via Tombe 2, a circa 8 minuti in automobile (5,5 km) dal centro di Riolo Terme RA

Coordinate [Google Maps](#)

L'immobile, al quale si accede direttamente dalla pubblica via tramite servitù di passaggio gravante sul mappale 10, foglio 14 di proprietà della ***, è costituito da:

- Fabbricato colonico a due piani fuori terra, con piano terra destinato parte ad abitazione e parte a servizio; piano primo destinato ad abitazione, il tutto realizzato nel 1947 con struttura portante in muratura e copertura in legno e laterizio. Attualmente il fabbricato si trova in stato di totale abbandono, dichiarato collabente dal 28/11/2012, non è stato possibile eseguire sopralluogo all'interno vista la precarietà delle strutture; superficie lorda abitativa mq 126, servizi mq 36;
- Appezzamento di terreno agricolo costituito da suolo di medio impasto tendente all'argilloso, di discreta fertilità, con giacitura acclive, in gran parte coltivato a frutteto non irriguo (albicocche ed ulivi), in parte a seminativo e pascolo arborato, il tutto gravato dalla scarsità di approvvigionamento idrico;



Riparto colturale:

- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| - Vigneto | Ha. 2.01.34 |
| - Frutteto (albicocche, ulivi) | Ha. 3.14.28 |
| - Seminativo | Ha. 0.07.30 |
| - Pascolo arborato | Ha. 0.01.10 |
| - Incolto-sterile / tare | Ha. 1.05.37 |
| - Fabbricato rurale collabente | <u>Ha. 0.04.80</u> |
| - Sommano | Ha. 6.34.19 |

2) DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare da visura catastale risulta così censito:

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna – Ufficio

Provinciale – Territorio – Servizi Catastali

Comune di Riolo Terme – Provincia di Ravenna

Catasto Fabbricati

- Fg. 14; Mapp. 175; Cat. F/2 – Unità collabenti;

Catasto Terreni

- Fg. 14; Mapp. 175; Ente Urbano; Ha. 0.04.80;
- Fg. 14; Mapp. 14; R.D. € 453,45; R.A. € 319,07; Superficie mq 29.220;
 - Particella divisa in 8 porzioni:
 - A - R.D. € 44,42; R.A. € 41,32; Superficie mq 4.000; Qualità Vigneto; Classe 2;
 - B - R.D. € 60,05; R.A. € 55,86; Superficie mq 5.408; Qualità Vigneto; Classe 2;
 - C - R.D. € 126,22; R.A. € 64,45; Superficie mq 5.200; Qualità Frutteto; Classe 2;
 - D - R.D. € 1,89; R.A. € 3,58; Superficie mq 730; Qualità Seminativo; Classe 5;



- E - R.D. € 53,07; R.A. € 49,36; Superficie mq 4.779; Qualità Vigneto; Classe 2;
- F - R.D. € 107,00; R.A. € 54,64; Superficie mq 4.408; Qualità Frutteto; Classe 2;
- G - R.D. € 44,83; R.A. € 41,70; Superficie mq 4.037; Qualità Vigneto; Classe 2;
- H - R.D. € 15,97; R.A. € 8,16; Superficie mq 658; Qualità Frutteto; Classe 2;
- Fig. 14; Mapp. 17; R.D. € 57,53; R.A. € 29,38; Superficie mq 2370; Qualità Frutteto; Classe 2;
- Fig. 14; Mapp. 18; R.D. € 399,02; R.A. € 213,19; Superficie mq 22.030;
 - Particella divisa in 5 porzioni:
 - A - R.D. € 382,74; R.A. € 195,44; Superficie mq 15.768; Qualità Frutteto; Classe 2;
 - B - Superficie mq 2.872; Qualità Incolto Sterile;
 - C - R.D. € 8,95; R.A. € 9,76; Superficie mq 1.050; Qualità Vigneto; Classe 3;
 - D - R.D. € 7,33; R.A. € 7,99; Superficie mq 860; Qualità Vigneto; Classe 3;
 - E - Superficie mq 1.480; Qualità Incolto Sterile;
- Fig. 14; Mapp. 41; Superficie mq 4.899; Qualità Incolto Sterile;
- Fig. 14; Mapp. 94; R.D. € 73,40; R.A. € 37,48; Superficie mq 4.310;
 - Particella divisa in 2 porzioni:
 - A - R.D. € 73,40; R.A. € 37,48; Superficie mq 3.024; Qualità Frutteto; Classe 2;
 - B - Superficie mq 1.286; Qualità Incolto Sterile;
- Fig. 14; Mapp. 106; R.D. € 0,11; R.A. € 0,06; Superficie mq 110; Qualità Pascolo Arborato; Classe U;



Intestazione:

- *** nato a *** il ***;

C.F.: *** – Diritto di Proprietà per 1/1;

3) CONFINI.

L'immobile confina con ragioni *** a nord, ragioni *** ad ovest, ragioni *** a sud e torrente Fontaneta ad est.

4) PROVENIENZA DEL BENE

Il bene risulta provenire all'esecutato *** da atto di compravendita Notaio *** di Imola in data 09/01/1996 Rep. 44465 – Fasc. 19206, trascritto a Ravenna il 20/01/1996 Reg. Generale n. 1124 Reg. Particolare n. 877.

5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI ESISTENTI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI RAVENNA

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/01/1996 - Registro Particolare 877
Registro Generale 1124 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in RIOLO TERME (RA) SOGGETTO ACQUIRENTE
2. ISCRIZIONE CONTRO del 20/01/1996 - Registro Particolare 124
Registro Generale 1125 IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili
siti in RIOLO TERME (RA) SOGGETTO DEBITORE
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/10/2005 - Registro Particolare
14955 Registro Generale 24842 Pubblico ufficiale *** Repertorio 76303
del 26/09/2005 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO
EDILIZIO Immobili siti in RIOLO TERME (RA)
4. ISCRIZIONE CONTRO del 10/05/2006 - Registro Particolare 2794
Registro Generale 12300 Pubblico ufficiale *** Repertorio 33425/2688
del 08/05/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili



siti in RIOLO TERME(RA) SOGGETTO DEBITORE

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/04/2021 - Registro Particolare 5974
Registro Generale 8564 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA
Repertorio 856 del 23/04/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in RIOLO
TERME(RA)

6) VERIFICA PRESSO L'U.T.E. DI RAVENNA RELATIVAMENTE ALL'ACCATASTAMENTO DEL BENE PIGNORATO

Dopo aver consultato la documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna relativa all'immobile pignorato, si è potuto accertare che l'immobile oggetto di esecuzione risulta regolarmente accatastato.

7) ESTREMI DELLE LICENZE EDILIZIE

A seguito di approfondite ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Riolo Terme, sono state esaminate le pratiche attinenti alla costruzione e successive modifiche all'immobile. Dalle analisi risulta che il fabbricato è stato realizzato antecedentemente al 1967 (si presume 1947) senza licenza edilizia come da prassi. Nel 2005 è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 12/2005 prot. 9969 del 12.10.2005 per “demolizione e ricostruzione fabbricato abitativo rurale e nuova costruzione fabbricato uso ricovero attrezzi agricoli”, con inizio lavori in data 13.10.2006. Detto Permesso di Costruire è stato prorogato in data 10.10.2008 con nuova scadenza in data 13.10.2010 – opere iniziate e mai terminate. Ad oggi in sito sono presenti le sole strutture di base in c.a., in data 28/11/2012 il fabbricato esistente è stato dichiarato collabente.

8) ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA LEGGE N. 47 DEL 28/02/1985.

Per quanto è stato possibile accertare, l'immobile risulta conforme a quanto depositato presso gli Uffici Comunali.

9) CONTROLLO DEI DATI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO



Dal controllo effettuato, dagli atti di Pignoramento trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, non sono state riscontrate anomalie.

10) CONSULTAZIONE SE LA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI FOSSE COMPLETA

Il sottoscritto, esaminato la documentazione agli atti, ha provveduto a reperire la seguente documentazione allegata in copia alla presente:

- relazione fotografica;
- visure catastali aggiornate;
- planimetrie catastali;
- estratto di mappa;
- visure ipotecarie;
- copia pratiche edilizie indicate al punto 7).

11) VERIFICA DI ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE-AFFITTO RIGUARDANTI I BENI PIGNORATI E SE GLI STESSI RISULTINO GRAVATI DA SERVITU' E ALTRI DIRITTI REALI DI GODIMENTO

L'immobile (ad esclusione del mappale 175 – fabbricato collabente) è attualmente concesso in locazione con contratto d'affitto di fondo rustico stipulato in data 01 luglio 2019 con scadenza 10 novembre 2024. Il contratto è regolarmente registrato, valido a tutti gli effetti di Legge essendo stipulato in data antecedente l'atto di pignoramento.

L'immobile può quindi considerarsi OCCUPATO CON TITOLO.

12) CODICE FISCALE PARTE ESECUTATA

- [REDACTED]

13) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto, svolte accurate indagini concernenti il mercato immobiliare attuale del luogo per immobili con caratteristiche intrinseche simili a quella in esame, visti anche i Valori Agricoli Medi della provincia di



Ravenna annualità 2020, ha ritenuto opportuno adottare il criterio di stima per comparazione.

14) VALUTAZIONE

Il sottoscritto, a proposito dell'immobile oggetto di relazione tecnica ha considerato l'ubicazione, lo stato di conduzione dei terreni (caratterizzato dalla difficoltà di approvvigionamento idrico), confortato da informazioni assunte e da diligenti indagini concernenti il mercato immobiliare agricolo attuale della zona e considerato altresì che trattasi d'immobile soggetto ad esecuzione immobiliare, visto il perdurare della situazione di crisi del sistema immobiliare ed economico in generale, ritiene che il valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto possa corrispondere a quanto segue:

14.1) CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

(Superficie comprensiva dei muri esterni ed interni)

Abitazione al piano terra	100% Mq.	63 * 1,00 =	63,00
Servizi	30% Mq.	36 * 0,30 =	10,80
Abitazione al piano primo	100% Mq.	63 * 1,00 =	63,00
Corte	5% Mq.	381 * 0,05 =	19,05

14.2) VALORE IMMOBILE CALCOLATO

Fabbricato collabente Mq. Comm. 145,85 x €/mq. 150,00 = € 21.877,50

Vigneto Ha. 2.01.34 x €/Ha. 29.300 = € 58.992,62

Frutteto (albicocche, ulivi) Ha. 3.14.28 x €/Ha. 22.600 = € 71.027,28

Seminativo Ha. 0.07.30 x €/Ha. 11.500 = € 839,50

Pascolo arborato Ha. 0.01.10 x €/Ha. 2.900 = € 31,90

Incolto-sterile / tare Ha. 1.05.37 x €/Ha. 1.300 = € 1.369,81

Sommano € **154.138,61** (corrispondente circa a: terreni €/Ha. 21.014,17 x Ha. 6.29.39; fabbricato rurale € 21.877,50)



14.3) DETRAZIONE PER STATO D'USO, DI MANUTENZIONE, PARTICOLARI CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E/O RIPRISTINO DANNI (20%)

€ 30.827,62

Restano € 123.310,89

14.4) DETRAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E CATASTALE

€ 0,00

Restano € 123.310,89

14.5) DETRAZIONE PER STATO DI POSSESSO, AI VINCOLI E AGLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI (10%)

€ 12.331,09

Restano € 110.979,80

14.6) DETRAZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (15%)

€ 16.646,97

Restano € 94.332,83

14.7) DETRAZIONE PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (0%)

€ 0.00

Restano € 94.332,83

15) VALORE PROPOSTO COME PREZZO BASE D'ASTA PER L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Si propone il seguente valore come prezzo base d'asta :

LOTTO UNICO – FONDO RUSTICO DENOMINATO “CASA DEL VENTO” DELLA SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA DI HA. 6.34.19 CON SOVRASTANTI FABBRICATI RURALI COLLABENTI.

Euro 94.000,00 (novantaquattromila/00)



Con la certezza di aver risposto e assolto pienamente l'incarico conferitomi, il sottoscritto resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento e delucidazione.

Faenza, 18/03/2022

IL C.T.U.

Geom. Fabio Barnabè

