

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI RAVENNA



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. Es. 32/2021

promossa da

XXXX

contro

XXXX



G.E. Dott. Alessandro Farolfi
Dott. Samuele Labanca

C.T.U. Arch. Tito Palmieri



Ravenna, 04.04.2022

tito palmieri architetto

progettazione e servizi tecnici
consulente del tribunale di Ravenna

c.f. PLM TTI 55R05 H199T / p.iva 00722350394

Via mariani 11/ 48121 ravenna tel. e fax. 0544-33.499

e-mail: studio@titopalmieri.it



CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di **fabbricato rurale** isolato, in parte residenziale (A/7) ed in parte catastalmente agricolo (D/10), su ampia area cortilizia, sito in Comune di Ravenna, località Roncalceci, in Via Ragone n. 24, in zona periferica, a circa 15 km sud-ovest dal capoluogo.

La consistenza commerciale ragguagliata dei beni in oggetto è stata così calcolata:

- quota residenza e porzione alta del sottotetto 100%;
 - quota loggia e porticati 33%;
 - quota balcone 25%;
 - quota del sottotetto basso e piano seminterrato (D/10) 50%
 - corte: al 10% della sup. residenza ed al 2% l'eccedenza;
- ottenendo una superficie commerciale ragguagliata complessiva di **mq 666 circa**.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni pignorati, sono attualmente così identificati:

Catasto Fabbricati del **Comune** di Ravenna, Prov. RA, Sez. RA,
Fg. 220, Mapp. 265:

- **sub 2**, Via Ragone n. 24, p. S1, Cat. D/10, rendita € 1.350,00;
- **sub 3**, Via Ragone n. 24, p. T-1, Cat. A/7, Cl. 1, Consist. 10 vani,
Sup. cat tot 336 mq, rendita € 1.110,38;

Catastalmente i beni sopra descritti risultano intestati a:

- XXXX, proprietà per 1000/1000.

Si precisa che è altresì presente il bene identificato al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Ravenna**, Prov. RA, Sez. RA, **Fg. 220, Mapp. 265, sub. 1**, Via Ragone n. 24, p.T. , BCNC.

I beni in oggetto confinano con: Via Ragone da due lati, ragioni XXXX da più lati, salvo altri.

L'area su cui insiste il fabbricato oggetto del presente procedimento, è individuata al **Catasto Terreni** del **Comune di Ravenna**, Prov. RA, Sez. RA, **Fg. 220, Mapp. 265, ente urbano di mq 4.797**.

NOTA: si precisa che catastalmente, con richiesta Prot. n. RA0045316 del 08.05.2012, è stata presentata domanda per dichiarazione di sussistenza dei requisiti di ruralità.



DATI DI PIGNORAMENTO

Dall'atto di pignoramento immobili del 13.02.2021 Rep. 166/2021, trascritto in data 12.03.2021 all'art. 3403, si rileva che: *"... Tutto ciò premesso, la XXXX, come sopra rappresentata e difesa,*

DICHIARA

di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni siti in Ravenna, Via Ragone, interamente di piena proprietà della Sig.ra XXXX:

- bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna,

sezione Ravenna al Foglio 220, particella 265, sub. 2, cat. D10,

- bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sezione Ravenna al Foglio 220, particella 265, sub. 3, cat. A/7, vani 10,

- bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sezione Ravenna al Foglio 220, particella 265, sub. 1, Ente Comune;

- bene distinto al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna al Foglio 220, particella 265, 47 are 97 centiare.

(Il tutto come meglio precisato e specificato nel suddetto atto di pignoramento già in atti)

□□□□□□

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Nessuna particolare osservazione tra l'attuale identificazione catastale e quanto sopra pignorato.



PROPRIETA' (C.F., Stato civile, Regime patrimoniale al momento di acquisto del bene, ecc.)

I beni pignorati risultano attualmente essere intestati a:

- XXXX, proprietà per 1000/1000.

NOTA Si segnala che dal Certificato Estratto Riassunto Atto di Matrimonio, rilasciato dal Comune di Ravenna, risulta che la Sig.ra XXXX ha contratto matrimonio in data 26.12.1961 a Ravenna con il Sig. XXXX e, successivamente, con Annotazione

del 23.03.197 vi è una dichiarazione dei coniugi con la quale manifestano volontà contraria alla comunione legale dei beni. Tale volontà si rileva anche dalla trascrizione dell'Atto di permuta del Notaio Alessandro Scarano di Ravenna del 10.05.1986, Rep. 119222/11357, dove si legge che "La signora XXXXX ha dichiarato di aver scelto il regime della separazione dei beni, così come annotato a margina del relativo atto di matrimonio."

□□□□□

ESISTENZA DI PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E CONVENZIONI

Dalla nota di trascrizione dell'atto di provenienza "per permuta" dei beni in oggetto, del Notaio Alessandro Scarano del 10.05.1986, Rep. n. 119222/11357 trascritto in data 06.06.1986, all'art. 4286, nulla si rileva in merito ad eventuali parti comuni, servitù, vincoli e/o convenzioni; si ritiene che possano comunque sussistere tutte quelle servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti e nascenti dallo stato di fatto e dalla natura dei luoghi, oltre la comproprietà e l'uso di tutte le parti e cose comuni dell'immobile, come da codice civile.

Inoltre, come anche già riportato nella certificazione notarile del Notaio Bucchi Michele (già in atti), si rileva la seguente formalità trascritta:

- atto unilaterale d'obbligo, per scrittura privata autenticata dal Notaio Fabrizio Gradassi del 23.02.2017, Rep. n. 7562/5798, trascritta in data 03.03.2017, all'art. 2276 a favore del Comune di

Ravenna.



PROVENIENZA DEI BENI

In merito alla provenienza dei beni oggetto del presente procedimento, si rileva che gli stessi, sono pervenuti alla Sig.ra XXXX, per i seguenti titoli:

- quanto alla quota indivisa di 1/2, per successione testamentaria in morte della di lei madre Sig.ra XXXX, coniugata con il Sig. XXXX, eredità regolata da testamento registrato a Ravenna il 08.11.1985 n. 4366 la cui eredità si è devoluta alle figlie Sig.re XXXX e XXXX, avendo il coniuge rinunciato all'eredità, precisando che la dichiarazione di successione è stata trascritta a Ravenna in data 25.06.1986 all'art 4679;
- quanto alla restante quota indivisa di 1/2 (un mezzo) per permuta con atto a rogito Dottor Alessandro Scarano, in data 10.05.1986, repertorio n. 119222/11357, trascritto a Ravenna in data 06.06.1986 all'art. 4286.

(Il tutto come anche evidenziato nella certificazione notarile del Notaio Bucchi Michele già in atti)



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 03.03.2022, i beni in oggetto, risultavano occupati dalla Sig.ra XXXX e del proprio marito XXXX, come da verbale d'accesso del 03.03.2022 e dai certificati anagrafici di stato di famiglia,

pertanto ai fini della vendita potranno considerarsi **da liberare al decreto di trasferimento.**



ISPEZIONI IPOTECARIE

(a carico di parte eseguita, aggiornate al 23.03.2022)

ISCRIZIONI

Art. 4097 del 28.08.2008

IPOTECA VOLONTARIA (Apertura di credito)

Atto Notarile pubblico del Notaio De Rubertis Letizia del
26.08.2008 Rep. 72528/20493

ISCRIZIONE: € 500.000,00 SORTE € 250.000,00

Durata anni 1 mesi 6 gg 1

GRAVA: Immobili siti in Comune di Ravenna, Via Ragone n. 26
censiti al C.F. di detto Comune, Sez. RA, al Fg. 220, Mapp. 265,
sub. 1, 2 e 3 ed al C.T. Fg. 220, Mapp. 265.

□□□□□

Art. 3917 del 27.08.2010

IPOTECA LEGALE (art. 16 D.Lgs n. 46 del 26.02.1999)

Atto esattoriale Equitalia Romagna Spa del 16.08.2010 Rep.
1729/2010

ISCRIZIONE: € 112.112,70 SORTE € 56.056,35

GRAVA: Immobili siti in Comune di Ravenna, censiti al C.F. di
detto Comune, Sez. RA, al Fg. 220, Mapp. 265, sub. 2 e 3.

□□□□□

TRASCRIZIONI CONTRO

Art. 3403 del 12.03.2021

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Atto Ufficiale Giudiziario di Ravenna del 13.02.2021, Rep. n. 166/2021.

GRAVA: Immobili siti in Comune di Ravenna, censiti al C.F. di detto Comune, Sez. RA, al Fg. 220, Mapp. 265, sub. 1, 2 e 3 ed al C.T. Fg. 220, Mapp. 265.

Si precisa inoltre che la servitù di elettrodotto trascritta il 23.12.1989 art.10697 risulta soppressa con annullamento a tutti gli effetti come risulta da scrittura privata autenticata dal Dr. E. Zambianchi di Ravenna del 19.10.2005 rep.602953 trascritta il 17.11.2005 art.16873; la stessa risulta sostituita dalla servitù trascritta il 17.11.2005 art.16872 che grava il F.220 di Ra/Ra M.259 (estranea ai beni oggetto del presente procedimento).



REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla nota di trascrizione dell'atto di permuta del Notaio Alessandro Scarano, del 10.05.1986, repertorio n. 119222/11357, trascritto a Ravenna il 06.06.1986 all'art. 4286, nulla si rileva in merito alla regolarità edilizia.

Dal sottoscritto sono stati reperiti presso il Comune di Ravenna, i seguenti documenti:

- Concessione n. 28 del 13.02.1998, P.G. 38617 del 16.09.1997 per costruzione di fabbricato colonico con servizi agricoli

- Concessione in variante n. 666/1998 P.G. 11528/1998 del 01.01.1998
- Concessione in variante n. 753/1999, P.G. 8454/1999 del 01.01.1999
- Nulla Osta alla realizzazione di recinzione PG 29670/2000
- D.I.A. P.G. 34186/2000 del 20.07.2000 (per recinzione – non realizzata);
- Concessione in variante n. 563/2001, P.G. 7525/2001 del 16.02.2001
- Concessione n. 2056/2001 P.G. 59363/2001 del 23.11.2001 (per completamento lavori)
- D.I.A. P.G. 7411 del 04.02.2004 (modifiche a Conc. P.G. 8454/1999);
- D.I.A. P.G. 65723 del 07.09.2004 (manutenzione straordinaria);
- Permesso di costruire n. 56 del 01.02.2005, P.G. 1473 del 04.01.2005 (richiesta di completamento).

Dal confronto tra i documenti visionati e lo stato di fatto, non si sono riscontrate difformità tali che possano impedire la commerciabilità dei beni, salvo la diversa utilizzazione di alcuni ambienti sia a destinazione non rurale: al piano seminterrato, gli ambienti sono utilizzati sostanzialmente come spazi abitativi e non agricoli; nei due locali cantina, sono invece state ricavate due "zona cottura"; sia a destinazione residenziale: al piano primo-sottotetto sono stati ricavati due servizi igienici nei locali ripostiglio. Inoltre, nell'area cortilizia comune è presente un

manufatto in materiale leggero e precario di facile rimozione.

Si fa inoltre presente, che dalla prese visione dei documenti edilizi presso il Comune di Ravenna, non risulta essere stata mai presentata una comunicazione di fine lavori, così come non risultano presentati né la richiesta di agibilità, né le certificazioni relative alla conformità degli impianti.

Di tale situazione si terrà conto in sede di valutazione.

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 D.P.R. 06.06.2001 n°. 380, della L. 47/85, nonché della L.R. n. 23/2004 e successivi aggiornamenti e modificazioni.

NOTA: Si ribadisce ulteriormente che anche catastalmente, con domanda Prot. n RA0045316 del 08.05.2012, è stata presentata domanda per dichiarazione sussistenza dei requisiti di ruralità.

□□□□□□

Urbanisticamente i beni oggetto di stima sono inseriti in un'area destinata dal **R.U.E. 2** – Componente di zona: Spazio rurale, Uso produttivo del suolo, Uso agricolo, SR1 - Zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola, Art.VI.2.3; e nella Componente perimetrale a: Sistema delle dotazioni territoriali, Impianti tecnologici, Fascia di rispetto agli elettrodotti ed impianti tecnologici, Art. IV.3.12 c3; Sistema della mobilità, Viabilità carrabile, Fasce di rispetto alla viabilità (10, 20,

30, 40, 50ml.....), Art. IV.2.3 c4, ed anche Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 3, Art. IV.1.13.

Si precisa poi, che con G.C. del 14.01.2022 è stato assunto il nuovo PUG - Piano Urbanistico Generale.



DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Tenuto conto della ruralità del fabbricato, delle caratteristiche dei beni e della loro consistenza, allo scrivente non sembra opportuna, né giustificata la vendita dei cespiti in più lotti, pertanto essi saranno posti in vendita in **un unico lotto**.



DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE: Trattasi di fabbricato abitativo rurale con servizi agricoli, indipendente ed isolato, sviluppato al piano seminterrato, terra-rialzato e primo-sottotetto, il tutto su ampia area cortilizia, ubicato in Comune di Ravenna, in Via Ragone n. 24, nella periferia sud-ovest, a circa 13 km dal capoluogo ed in prossimità del centro abitato di Roncalceci.

Il fabbricato è distribuito su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e composto da un appartamento sviluppato al piano terra-rialzato e primo-sottotetto (sub. 3), con locali di servizio al piano seminterrato (sub. 2) catastalmente D/10, il tutto

su ampia area cortilizia che è in parte scoscesa in quanto la quota di livello del terreno sul fronte nord-est è più alta rispetto alla quota sul fronte sud-ovest.

Il fabbricato ha infatti un "doppio -affaccio" sulla Via Ragone , il fronte nord-est affaccia su Via Ragone - "SP5", dalla quale non si accede al fabbricato, ed un affaccio sulla Via Ragone - "strada interna" (fronte sud-ovest) dalla quale si accede da livello terreno, alla porzione del piano seminterrato.

L'immobile in oggetto si presenta sostanzialmente con una disposizione e destinazione degli ambienti interni speculare rispetto ad un asse simmetria nord-sud, distribuiti su tre livelli il tutto così composto:

- **piano seminterrato**, (catastalmente D/10) - locali agricoli (sub. 2), gli ambienti vengono attualmente utilizzati di fatto come spazi abitativi e residenziali e non rurali, sono accessibili dall'esterno (lato sud-ovest) tramite due portoni carrabili, costituiti da: due ampi locali deposito-ripostiglio, due locali utilizzati come tavernetta, due cantine nelle quali sono invece state impropriamente ricavate due "zona cottura", oltre a due dispense e due bagni.

I locali al piano seminterrato, quindi, vengono attualmente impropriamente utilizzati come spazi abitativi, e presentano finiture di tipo civile: le pavimentazioni sono in materiale ceramico, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e con scuroni in legno, le porte interne sono in legno;

l'altezza interna è di m 2,40 circa.

- **piano terra rialzato**, catastalmente A/7 (sub. 3), costituito da: sul lato nord scala esterna con loggia e aiuole laterali, porticati, ampio ed unico ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, disimpegni, tre camere da letto, uno studio ed una tavernetta e 4 bagni di cui i due rispettivamente in prossimità dei vano scala dotati di lavabo, vaso, bidet e doccia/bagno turco, mentre i due bagni adiacenti le camere da letto sono dotati l'uno di lavabo, vaso, bidet e vasca idromassaggio e l'altro dei solo vaso, bidet e vasca idromassaggio ma con lavabo non montato.

Sono presenti due distinti vani scala, per accedere al primo piano-sottotetto, ognuno dei quali dotato di montacarichi di comunicazione con il piano seminterrato.

Le pavimentazioni sono in ceramica nella zona giorno e nei bagni ed in legno nella zona notte, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, le porte interne sono in legno.

Come sopra accennato, il piano terra-rialzato non è internamente collegato con scala interna al piano seminterrato, ma unicamente con i due montacarichi; l'altezza interna è di m 2,70 circa

Porzione del tavolato e del manto di copertura del porticato sulla loggia è ammalorato e mancante, così come la pavimentazione esterna e perimetrale che in alcuni punti risulta anch'essa ammalorata.

- **piano primo-sottotetto**, (sub. 3), accessibile dai due vani scala,

è composto da due ampi locali sottotetto, due locali sgombero, due ripostigli nei quali sono stati invece ricavati due bagni, un' ampia zona centrale-studio ed un balcone sul lato nord.

Le pavimentazioni sono prevalentemente in legno, in alcuni punti distaccato, salvo nei due bagni dove le pavimentazioni sono in ceramica. Sono presente lucernai; l'altezza interna è variabile: nei locali sgombero e sottotetto l'altezza max è minore/uguale a 1,80 m circa, mentre nel locale studio è variabile da m 2,55 circa a m 3,07 circa.

Relativamente agli impianti, quello di riscaldamento, è fornito da due distinte caldaie (e con due distinti contatori), poste rispettivamente negli ampi locali sottotetto, sono presenti termoconvettori e tutti gli ambienti sono scaldati. Anche l'utenza dell'acqua, è stato riferito allo scrivente, ha due distinti contatori, mentre l'utenza elettrica è unica con un solo contatore. Come sopra accennato, non si sono reperite le certificazioni che attestino la conformità degli impianti esistenti.

L'area cortilizia, di ampie dimensioni, è lasciata quasi interamente a prato, con alberi ad alto fusto ed alcuni arbusti nelle aiuole, mentre la porzione antistante i portoni carrabili al piano seminterrato è con finitura in stabilizzato/ghiaino.

Non risulta realizzata la recinzione perimetrale (come da DIA P.G. 34186/2000 del 20.07.2000) ed è presente solo una siepe alta che corre su quasi tutto il perimetro del lotto eccetto per la porzione prospiciente Via Ragone (strada interna), dove

sono presenti gli accessi carrabili ed una piccola porzione prospiciente la Via Ragone (SP5), dove è stata collocata una catena in metallo.

CONSIDERAZIONI GENERALI: lo stato di conservazione e manutenzione dei manufatti è generalmente discreto, compatibile con la vetustà dell'immobile, i materiali e le finiture sono generalmente di qualità normale ed ordinaria, salvo alcune zone in cui come già detto le pavimentazioni e/o finiture, risultano parzialmente ammalorate o mancanti.



CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale ragguagliata dei beni in oggetto, come in precedenza anticipato, è stata così calcolata:

- quota residenza e porzione alta del sottotetto 100%;
 - quota loggia e porticati 33%;
 - quota balcone 25%;
 - quota del sottotetto basso e piano seminterrato (D/10) 50%
 - corte: al 10% della sup. residenza ed al 2% l'eccedenza;
- ottenendo una superficie commerciale ragguagliata complessiva di **mq 666 circa**.



VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONI

Per quanto concerne il Criterio di Stima da adottare per la

determinazione del più probabile valore di mercato si opererà, tenendo presente quanto previsto sia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, sia dalle Linee Guida A.B.I. (Associazione Bancaria Italiana), procedendo di volta in volta all'applicazione di quello ritenuto più idoneo fra le tre seguenti metodologie: **market approach** (comparativo del mercato), **income approach** (dei ricavi), **cost approach** (dei costi), avendo presente questo ordine di gerarchia nella preferenza.

Dette metodologie di valutazione sono da tempo utilizzate a livello internazionale e recepite dagli International Valuation Standards (IVS), dagli European Valuation Standards (EVS) e, come detto, dalle Linee Guida A.B.I..

Per le unità immobiliari in oggetto, si ritiene di applicare il metodo del *market approach* "**comparativo del mercato**", attraverso il metodo del confronto con beni analoghi e comparabili sulla stessa piazza, implementato anche mediante informazioni assunte presso: agenzie ed operatori immobiliari della zona, quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio (OMI), analisi dei valori riportati a livello nazionale dal "*Consulente Immobiliare*", analisi dei valori riportati a livello locale da "*Osservatorio Immobiliare 2021 Ravenna e Provincia*" edito dalla FIAIP, dalle quotazioni del "*Rapporto 2021 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia*" edito dalla FIMAA e dalle quotazioni del "Borsino Immobiliare" ed in particolare si terrà conto dei seguenti

elementi:

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia e destinazione rurale dei beni,
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture e vetustà,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili simili.

□□□□□

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

In considerazione di quanto sopra esposto, si ritiene che per i beni in oggetto, in condizioni di libero mercato, il più probabile valore commerciale unitario, possa essere di € 1.350,00/mq da cui si ottiene:

- *Sup. comm. ragg. compl. mq 666 x € 1.350,00 = € 899.100,00*

□□□□□

ADEGUAMENTI, CORREZIONI DI STIMA e

DETRMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Si ritiene di effettuare una prima riduzione, rispetto al valore sopra determinato per le difformità sopra citate con rimozioni e ripristini, o eventuali sanatorie, adeguamenti e/o completamenti, per l'assenza di: fine lavori, delle varie certificazioni degli impianti ed eventuali adeguamenti che dovessero rendersi necessari, nonché per l'assenza dell'agibilità

che dovrà essere richiesta, stimata complessivamente e forfettariamente nella misura del 10%, da cui si otterrà **un valore di mercato di**: € 899.100,00 x 0,90 = **€ 809.190,00** .

Considerato infine che l'importo da proporre per la base d'asta dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobili che saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come da disposizioni del G.E., si applica al valore di mercato sopra definito una riduzione del 15% circa, per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, nonché per la immediatezza della procedura giudiziaria, le assunzioni inerenti l'incertezza sui: tempi di vendita, emissione del D.d.T., liberazione dei beni, consegna all'aggiudicatario, al fine di renderli maggiormente appetibili e di favorirne una rapida alienazione, determinando il **valore di vendita forzata** in tondo in: **€ 690.000,00 (seicentonovantamila/00).**



Ritiene così il sottoscritto di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

Ravenna, 04.04.2022

Arch. Tito Palmieri

