

## **TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

*ALL'ILL.MO GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELISA ROMAGNOLI*

---

### **FALLIMENTO N. 51/2015 R.G.**

---

*CURATORE DOTT.SSA PATRIZIA ORSINI*

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

TECNICO INCARICATO:

**ING. BRUNO PIEMONTESE**

via Bovini, 41 – 48123 Ravenna

Tel. 0544/502618 - Fax 0544/467182

[Mail info@studiopiemontese.it](mailto:info@studiopiemontese.it)

Ravenna, 18 gennaio 2024



**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**ALL'ILL.MO GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELISA ROMAGNOLI**

\* \* \*

**FALLIMENTO N. 51/2015 R.G. \_\_\_\_\_**

**CURATORE FALLIMENTARE DOTT.SSA PATRIZIA ORSINI**

\* \* \*

**PREMESSA**

A seguito di incarico ricevuto da parte del Curatore dott.ssa Patrizia Orsini, lo scrivente Ing. Bruno Piemontese, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna al n. 1049 e all'albo dei periti e consulenti tecnici di codesto Tribunale, veniva nominato quale stimatore dei beni immobili.

Dopo aver effettuato in loco nel giorno 03/11/2023 i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territorio della Provincia di Ravenna – Comune di Ravenna (Catasto fabbricati e/o Terreni), lo scrivente redige e rassegna la presente relazione di accertamento peritale di stima di unità immobiliari a destinazione residenziale site in Comune di Ravenna (RA), via Cà Bianca n. 76, in ottemperanza all'incarico ricevuto.

**CONSISTENZA, UBICAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di edificio condominiale denominato Condominio “\_\_\_\_\_” e precisamente un appartamento di civile abitazione posto al piano terra, con n. 2 aree esclusive pertinenziali e con garage e cantina posti entrambi al primo piano sottostrada, site in Comune di Ravenna (RA), località Carraie, in via Cà Bianca n. 76, in zona periferica a circa 15 km sud dal centro del medesimo Comune.

L'appartamento si sviluppa al solo piano terra e risulta composto catastalmente da: ingresso su soggiorno-pranzo con adiacente locale ripostiglio (angolo cottura), disimpegno, bagno ed una camera da letto, il tutto oltre a n. 2 porzioni di area scoperta di esclusiva pertinenza, di cui una accessibile direttamente da Via Cà Bianca tramite cancello pedonale in metallo che consente l'accesso all'appartamento, l'altra accessibile dalla camera da letto, ed oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni dell'immobile, se e come esistenti.

Sono inoltre presenti una cantina di esclusiva pertinenza ed un garage (Sub. 9) entrambi posti al primo piano sottostrada.

Superficie reale: appartamento (Sub. 46) pari a circa mq 62,85, garage (Sub. 9) pari a circa mq 22,30 e corti di esclusiva pertinenza pari a circa mq 47,30.

Superficie commerciale: circa mq 75,32.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano intestati come segue (*Allegato 2 e 3*):

- all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, beni intestati a:
  - \_\_\_\_\_ – **in proprietà per 1/1;**dei seguenti beni:
- Sez. Urb. S, Foglio 83, **Particella 522, Sub. 46**, Zona Censuaria 3, Categoria A/2<sup>1</sup>, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale: mq. 62, Superficie catastale escluse aree scoperte<sup>2</sup>: mq. 57, Rendita € 382,18, in via Cà Bianca,

<sup>1</sup> A/2: Abitazione di tipo civile

<sup>2</sup> Escluse le “superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti” - cfr. *Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013*

piano S1-T;

- Sez. Urb. S, Foglio 83, **Particella 522, Sub. 9**, Zona Censuaria 3, Categoria C/6<sup>3</sup>, Classe 2, Consistenza mq. 20, Superficie catastale totale: mq. 22, Rendita € 67,14, in via Cà Bianca, piano S1;

Le unità immobiliari, unitamente ad altre, insistono sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna (*Allegato 3*):

- Foglio 83, Particella 522, Qualità Ente Urbano, Superficie mq. 1.876.

Sono inoltre presenti i seguenti Beni Comuni Non Censibili (*Allegato 3*):

- Sez. Urb. S, Foglio 83, Particella 522, Sub. 38, via Cà Bianca, piano S1-T, B.C.N.C. ai subalterni dal 1 al 12 ed al subalterno 31 (Rampa e corsello di manovra);
- Sez. Urb. S, Foglio 83, Particella 522, Sub. 39, via Cà Bianca, piano S1-T, B.C.N.C. ai subalterni dal 1 al 7, ai subalterni 31, 44, dal subalterno 46 al 51 ed ai subalterni dal 53 al 55 (Corridoio e scala);
- Sez. Urb. S, Foglio 83, Particella 522, Sub. 41, via Cà Bianca, piano T, B.C.N.C. al subalterno 31 ed ai subalterni dal 44 al 55 (Camminamenti e marciapiedi).

Si precisa che catastalmente i beni risultano ancora intestati alla Società \_\_\_\_\_.

Si precisa poi che sono state trascritte la sentenza del Tribunale di Ravenna n. 704 del 10/07/2019 nella causa n. 1571/2017, e la sentenza n. 1537/2022 pubblicata in data 06/07/2022 (RG 2652/2019) con la quale la Corte d'Appello ha definitivamente respinto l'appello della Società \_\_\_\_\_

---

3 C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

### **CONFINI**

Sub. 46: \_\_\_\_\_ (Sub. 44), \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (Sub. 49), \_\_\_\_\_ (Sub. 51), Via Cà Bianca, salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute;

Cantina (Sub. 46): \_\_\_\_\_ (Sub. 48), B.C.N.C. (Sub. 39), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute;

Sub. 9: \_\_\_\_\_ (Sub. 8), B.C.N.C. (Sub. 38), \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (Sub. 10), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

### **PROPRIETÀ**

Le unità immobiliari oggetto di procedura fallimentare risultano intestate come segue:

- \_\_\_\_\_ – **in proprietà per 1/1**

Si precisa che l'immobile rimane di proprietà della società \_\_\_\_\_, ma a seguito del passaggio in giudicato della sentenza della Corte dell'Appello, l'atto di vendita del Notaio Montanari di Ravenna del 24/04/2012, Rep. n. 12732/6261 (di seguito citato), è stato dichiarato inefficace, pertanto la procedura può procedere con la vendita dell'immobile.

### **OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI**

A parere dello scrivente, considerando che il compendio della procedura consiste in n. 2 porzioni di fabbricato condominiale a destinazione residenziale, consistenti in un appartamento al piano terra ed esclusive pertinenze (piano S1) ed un'autorimessa al primo piano sottostrada, non si ritiene opportuno suddividerlo in più lotti.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Per verificare l'esistenza di contratti di locazione relativi alle unità immobiliari in

oggetto, lo scrivente inviava richiesta tramite mail PEC all'Agenzia delle Entrate, la quale, in data 20/10/2023, rispondeva allegando un “Contratto di locazione libero ad uso abitativo” stipulato tra la società “\_\_\_\_\_” e il Sig. \_\_\_\_\_, sottoscritto in data 01/11/2019, e registrato in data 21/11/2019 al n. 8136 della durata di anni 4 con scadenza al 31/10/2023 (automaticamente rinnovabile) (*Allegato 11*).

A tal proposito si precisa che il Sig. \_\_\_\_\_ è deceduto, e che la Sig.ra \_\_\_\_\_, in qualità di liquidatore della Società “\_\_\_\_\_”, doveva provvedere a presentare la risoluzione del contratto di locazione all'Agenzia delle Entrate in quanto non si ritiene applicabile l'art. 6 del DPR 392/78.

In sede di sopralluogo del 03/11/2023, effettuato congiuntamente alla Curatrice Dott.ssa Patrizia Orsini ed alla presenza della Sig.ra \_\_\_\_\_, in qualità di liquidatore della Società “\_\_\_\_\_”, le unità immobiliari sommariamente sopra descritte, risultavano invece occupate senza titolo dal Sig. \_\_\_\_\_.

#### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ**

In merito all'esistenza di parti comuni e servitù, si rimanda all'atto di compravendita (*Allegato 7*) a firma del Notaio Stefano Montanari di Ravenna del 24/04/2012, Rep. n. 12732/6261, da cui si evince che: [...] *la Società “\_\_\_\_\_”, a mezzo come sopra, vende alla società “\_\_\_\_\_”, che, a mezzo come sopra, accetta ed acquista la piena proprietà del seguente immobile:*

*porzioni del fabbricato condominiale denominato “\_\_\_\_\_” sito in Comune di Ravenna Frazione Carraie, Via Cà Bianca, costituite da:*

*- un appartamento posto al piano terra con annessi ripostiglio al piano primo sottostrada e due porzioni di corte al piano terra, pertinentziali al predetto*

*appartamento,*

*- un garage posto al primo piano sottostrada, pertinenziale al suddetto appartamento.*

*Il tutto è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Savio come segue:*

*- foglio 83 particella 522 sub. 46, zona censuaria 3, Via Cà Bianca, piano: S1-T, categoria A/2, classe 2, vani 4, Rendita Euro 382,18, classamento e rendita proposti (d.m. 701/94),*

*- foglio 83 particella 522 sub. 9, zona censuaria 3, Via Cà Bianca, piano: S1, categoria C/6, classe 2, mq. 20, Rendita Euro 67,14 classamento e rendita proposti (d.m. 701/94).*

*Si precisa che la predetta particella 522 sub. 46 deriva dalla fusione particelle 522 sub. 18 e 522 sub. 28 giusta denuncia prot. n. RA0060583 del 23 maggio 2011. [...]*

*[...] Nella vendita sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato a norma di legge, del presente contratto e quanto possa considerarsi comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, nonché ogni altra comproprietà risultante dall'elaborato planimetrico sopra allegato in copia, se ed in quanto compatibile con le singole unità immobiliari.*

*L'uso e l'amministrazione delle parti e cose comuni dell'edificio sono disciplinate dalle vigenti norme di legge in materia fino a quando l'assemblea dei condomini non avrà approvato apposito regolamento di condominio.*

*3) A seguito della vendita come sopra perfezionata, la parte venditrice trasferisce fin da oggi alla parte acquirente la piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto, con ogni loro accessorio, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù e diritto inerente, nello stato di fatto e di diritto in cui in cui si trovano, con tutti i patti, diritti, obblighi e*

*servitù portati o richiamati nel sopra citato atto di provenienza, con le prescrizioni e gli obblighi derivanti dalla convenzione di lottizzazione in premessa indicata e con i seguenti*

***PATTI SPECIALI:***

*- si sono costituite, ai sensi dell'art. 1062 del Codice Civile, tutte le servitù derivanti derivanti dallo stato dei luoghi e dall'esser parte la porzione compravenduta di un'originaria unica proprietà (servitù di sporto, balconi, terrazze, luci, vedute, stillicidio, grondaie con relativo scolo di acque piovane, canne fumarie, antenne televisive, attraversamento delle reti tecnologiche di acqua, gas, energia elettrica, telefonia e fognature);*

*- a singole unità immobiliari facenti parte del fabbricato sono state attribuite in proprietà, quali loro pertinenze esclusive, porzioni di area scoperta così come graficamente individuate nelle planimetrie catastali relative a ciascuna di esse, fermo restando che l'accesso alle aree pertinenziali dovrà essere liberamente consentito qualora ciò si rendesse necessario a fini di manutenzione, ispezione o riparazione agli enti, servizi ed impianti comuni del fabbricato; [...]"*

Sono inoltre presenti i seguenti Beni Comuni Non Censibili, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna (*Allegato 3*)

- Sez. Urb. S, Foglio 83, Particella 522, Sub. 38, via Cà Bianca, piano S1-T, B.C.N.C. ai subalterni dal 1 al 12 ed al subalterno 31 (Rampa e corsello di manovra);
- Sez. Urb. S, Foglio 83, Particella 522, Sub. 39, via Cà Bianca, piano S1-T, B.C.N.C. ai subalterni dal 1 al 7, ai subalterni 31, 44, dal subalterno 46 al 51

ed ai subalterni dal 53 al 55 (Corridoio e scala);

- Sez. Urb. S, Foglio 83, Particella 522, Sub. 41, via Cà Bianca, piano T, B.C.N.C. al subalterno 31 ed ai subalterni dal 44 al 55 (Camminamenti e marciapiedi).

Appaiono infine quali parti comuni alle unità immobiliari, tutte le parti, spazi ed accessori comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C.

### **PROVENIENZA DEI BENI**

Dall'atto di compravendita (*Allegato 7*) a firma del Notaio Stefano Montanari di Ravenna del 24/04/2012, Rep. n. 12732/6261, si evince che, con atto a firma Notaio Giancarlo Pasi di Ravenna del 20 febbraio 2008, rep. n. 151594/34344, la società “\_\_\_\_\_” acquistò un terreno senza sovrastanti fabbricati, sulla quale, successivamente, la stessa, costruì il fabbricato per civili abitazioni, di cui sono parte gli immobili in oggetto, assieme ad altre unità immobiliari.

Successivamente, la società “\_\_\_\_\_” con sede in Ravenna, acquistava con il sopra citato atto di compravendita (*Allegato 7*) a firma del Notaio Stefano Montanari di Ravenna del 24/04/2012, Rep. n. 12732/6261, dalla società “I\_\_\_\_\_”, gli immobili oggetto della presente perizia.

In seguito, si precisa poi, che sono state trascritte la sentenza del Tribunale di Ravenna n. 704 del 10/07/2019 nella causa n. 1571/2017, con la quale vi è stata la revoca della sopra cita compravendita, come da nota di annotamento trascritta in data 19/09/2023 art. 1789, ed è stata trascritta anche la sentenza n. 1537/2022 pubblicata in data 06/07/2022 (RG 2652/2019) con la quale la Corte d'Appello ha definitivamente respinto l'appello della Società \_\_\_\_\_

## VINCOLI URBANISTICI

Fermo restando le attuali variazioni degli strumenti urbanistici, il R.U.E. del Comune di Ravenna, approvato con delibera di C.C. n. 77035/133 del 28/07/2009 e successive modifiche ed aggiornamenti, classifica l'area in cui si trovano le unità immobiliari all'interno del seguente ambito (*Allegato 9*):

### Componente di zona:

- Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra, Art. VIII 6.4 c.1;

### Componente perimetrale:

- Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA approvati, Art. III.1.3;
- Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 5.2 Le Ville, Art. IV.1.4 c.2;
- 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

## INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITÀ ALL'USO

Anche in relazione a quanto dichiarato nel rogito di compravendita (*Allegato 7*), presso il Comune di Ravenna sono stati riscontrati i seguenti documenti amministrativi relativi alle unità immobiliari in oggetto (*Allegato 6*):

- **Permesso di Costruire n. 637/2006, PG. 53009 del 07/06/2006** intestata alla Società “\_\_\_\_\_” per la nuova costruzione di edificio urbano composto da 13 unità abitative nei lotti 14 – 15 - 16 del PUE Soc. \_\_\_\_\_ in Carraie di

Ravenna (RA) prolungamento di Cà Bianca;

- **Voltura PG. 2671 del 11/01/2007 (Richiesta di volturazione PG. 1243/2007)** del P.d.C. n. 637 del 04/01/2007 PG. 53009/2006 relativo alla costruzione di un edificio urbano composto da 13 unità abitative posto in località Carraie di Ravenna, via Cà Bianca rilasciata a nome della Società “\_\_\_\_\_”;
- **Permesso di Costruire n. 564/2007, PG. 55628 del 07/06/2007** intestata alla Società “\_\_\_\_\_” per la Variante Essenziale a costruzione di edificio urbano sito in Comune di Ravenna (RA), località Carraie, via Cà Bianca;
- **Comunicazione Inizio Lavori PG. 107934 del 22/11/2007** intestata alla Società “\_\_\_\_\_” per la Variante Essenziale n. 564 del 29/10/2007 PG. 55628/2007 relativa alla costruzione di un edificio urbano composto da 13 unità abitative posto in località Carraie di Ravenna (RA), via Cà Bianca;
- **Voltura PG. 29696 del 08/04/2008 (Richiesta di volturazione PG. 22434 del 13/07/2008)** del P.d.C. n. 637 del 04/01/2007 PG. 53009/2006 e successiva variante essenziale n. 564 del 29/10/2007 PG. 55628/2007 relative alla costruzione di un edificio urbano composto da 13 unità abitative posto in località Carraie di Ravenna, via Cà Bianca rilasciata a nome della Società “\_\_\_\_\_”;
- **Permesso di Costruire n. 355/2010, PG. 107619 del 21/10/2010** intestata alla Società “\_\_\_\_\_” per il completamento di opere in fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Ravenna (RA), località Carraie, via Cà Bianca;
- **Proroga Fine Lavori PG. 108305 del 22/10/2010** intestata alla Società “\_\_\_\_\_” per l'ultimazione del complesso edilizio residenziale costituito da 13 appartamenti oltre il piano interrato ad uso garage e ripostigli posto in località

Carraie di Ravenna (RA), via Cà Bianca;

- **D.I.A. PG. 131321 del 24/12/2010** intestata alla Società “\_\_\_\_\_” per costruzione di recinzione a delimitazione di edificio di civile abitazione sito in Comune di Ravenna (RA), località Carraie, via Cà Bianca;
- **S.C.I.A. PG. 72016 del 08/07/2011** intestata alla Società “\_\_\_\_\_” per la variante in corso d'opera a completamento di opere in fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Ravenna (RA), località Carraie, via Cà Bianca;
- **Comunicazione PG. 92395 del 15/09/2011 di trasferimento di proprietà ai fini di cambio d'intestazione** di PdC n. 355/2010 del 19/11/2010 rilasciato alla Società “\_\_\_\_\_”;
- **S.C.I.A. PG. 19196 del 24/12/2012** intestata alla Società “\_\_\_\_\_” per la seconda variante in corso d'opera a completamento di opere in fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Ravenna (RA), località Carraie, via Cà Bianca;
- **S.C.I.A. PG. 31397 del 22/03/2012** intestata alla Società “\_\_\_\_\_” per variante in corso d'opera a costruzione di recinzione a delimitazione di edificio di civile abitazione sito in Comune di Ravenna (RA), località Carraie, via Cà Bianca;
- **Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità PG. 57657 del 07/06/2012** intestato alla Società “\_\_\_\_\_” del fabbricato residenziale sito in Comune di Ravenna (RA), via Cà Bianca.

Sulla base del sopralluogo svolto, sono state rilevate alcune difformità rispetto agli elaborati grafici relativi allo stato autorizzato (S.C.I.A. PG. 72016 del 08/07/2011) e alle

planimetrie catastali, in particolare:

- è stata realizzata una pensilina con struttura e copertura in legno verniciato bianco, nello spazio antistante l'ingresso all'appartamento di dimensioni pari a m 2,77 circa x m 4,14 circa;
- in adiacenza alla suddetta pensilina, è stato poi realizzato un più ampio pergolato realizzato con struttura in legno verniciato bianco e con copertura in telo facilmente rimovibile, che insiste sull'area cortilizia esclusiva;
- entrambe le aree cortilizie sono interamente pavimentate in gres; sugli elaborati grafici, è invece indicato che porzioni di tali aree siano adibite a verde
- sulla planimetria catastale, il piccolo locale adiacente il soggiorno-pranzo è indicato come ripostiglio e non come angolo cottura come invece riportato negli elaborati grafici relativi allo stato autorizzato.

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna, si ritiene che il pergolato possa rientrare tra le strutture realizzate in edilizia libera (dimensione inferiore o pari a 20 mq)

Sarà necessario procedere con la presentazione di pratica in sanatoria (S.C.I.A. ai sensi dell'art. 17 della LR 23/2004 e s.m.i) per la regolarizzazione della pensilina (ovvero al ripristino allo stato autorizzato e quindi lo smontaggio).

Per la realizzazione delle opere non sanabili, come la pavimentazione delle aree cortilizie, si prevede il ripristino allo stato autorizzato e quindi lo smontaggio.

Si ritiene inoltre sia necessario l'aggiornamento della planimetria catastale.

## **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna (*allegato 8*), risultano al ventennio le seguenti trascrizioni ed iscrizioni.

### *Atti di provenienza*

1. Con **atto di compravendita** del 03/12/2002 redatto dal Notaio Pasi Giancarlo di Ravenna Rep. 143441/28916 registrato a Ravenna il 16.12.2002 al n. 1117 e trascritto a Ravenna all'art. 16458 il 17/12/2002, la società \_\_\_\_\_ acquista da \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (ognuno per le proprie quote), terreno sito a Ravenna, frazione Carraie distinto al catasto terreni di Ravenna sez. Savio, foglio 83 mapp. 208 di mq. 4130 e mapp. 325 di mq 8307 ed altri beni;
2. Con **atto di compravendita** del 21/12/2006 redatto dal Notaio Montanari Stefano di Ravenna Rep. 8557/3800 registrato a Ravenna il 22.12.2006 al n. 8535 e trascritto a Ravenna all'art. 20629 del 22.12.2006, la società \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ acquistava dalla Società \_\_\_\_\_, terreno sito a Ravenna frazione Carraie distinto al catasto terreni di Ravenna Sez. Savio al folio 83 mapp. 402 di mq 612 e mapp. 417 di mq 612 e mapp. 419 di mq 652;
3. Con **atto di compravendita** del 20/02/2008 redatto dal Notaio Pasi Giancarlo di Ravenna Rep. 151594/34344 registrata a Ravenna il 22/02/2008 al n. 1697 e trascritta a Ravenna all'art. 2679 del 25.02.2008, la società \_\_\_\_\_ acquistava dalla società \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ terreno a sito in Comune di Ravenna frazione, Carraie Via Cà Bianca e distinto al catasto terreni di Ravenna Sez. Savio al foglio 83 mapp. 402 di mq 612 e mapp. 417 di mq 612 e mapp. 419 di

mq 652.

4. Con **atto di compravendita** del 24/04/2012 redatto dal Notaio Stefano Montanari di Ravenna, Rep. n. 12732/6261, registrato a Ravenna il 02/05/2012 al n. 2577 ed ivi trascritto in data 02/05/2012 all'art. 4634, la Società \_\_\_\_\_ acquistava gli immobili oggetto di stima, dalla Società \_\_\_\_\_
5. Con **atto emesso dal Tribunale di Ravenna** del 10/07/2019, Rep. 704/2019, vi è stata la revoca della sopra citata compravendita (Atto Notaio Montanari Rep. n. 12732/6261 del 24/04/2012), come da nota di annotamento trascritta in data 19/09/2023 all'art. 1789.

Servitù, Atti d'obbligo, Convenzioni, ecc.

- **Art. 879 del 14/01/2003 Convenzione edilizia** a mezzo atto notarile pubblico a firma del Notaio Romeo Giuseppe di Ravenna Rep. n. 3034/1900 del 20/12/2002
    - gravante sui beni distinti al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sez. C, Foglio 83, Particella 315, 317, 320, 323, **208, 325**, 328, 330, 318, 321 e Foglio 8, Particella 324
- a favore:** \_\_\_\_\_;
- contro:** \_\_\_\_\_.

Trascrizioni

- **Art. 11362 del 07/11/2013 Domanda Giudiziale - Inefficacia ai sensi art. 2901 del c.c.** a mezzo domanda giudiziale del Tribunale di Ravenna Rep. n. 4537 del 28/10/2013
  - gravante sui beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. S,

Foglio 83, Particella 522, sub. 46 e sub. 9

**a favore:** \_\_\_\_\_;

**contro:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(Con sentenza n. 606/2006 pubblicata il 26/05/2016 RG 4537/2013 il Giudice ha dichiarato l'estinzione del giudizio in quanto improcedibile)

- **Art. 8841 del 27/08/2014 Domanda Giudiziale - Dichiarazione Inefficacia** a mezzo domanda giudiziale del Tribunale di Ravenna Rep. n. 3053 del 25/06/2014

° gravante sui beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. S, Foglio 83, Particella 522, subalterni 31, **46, 9**

**a favore:** \_\_\_\_\_

**contro:** \_\_\_\_\_

(Con sentenza n. 514/2016 pubblicata il 28/04/2016 RG 3053/2014 il Giudice ha dichiarato improcedibile la domanda proposta dalla Società \_\_\_\_\_ nei confronti della Società \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_)

- **Art. 1789 del 19/09/2023 Annotazione a trascrizione - Revocazione**
- **Sentenza di Fallimento:** non deve essere trascritta sull'immobile in quanto lo stesso al momento dell'apertura della procedura, non era di proprietà della procedura e neanche dopo il passaggio in giudicato della Sentenza della Corte d'Appello è di proprietà della procedura.

Si precisa poi che risultano le seguenti annotazioni relative all'atto di compravendita a

firma del Notaio Montanari del 24/04/2012, Rep. n. 12732/6261:

- Annotazione n. 2492 del 18/11/2013 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
- Annotazione n. 1749 del 18/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
- Annotazione n. 1789 del 19/09/2023 (REVOCAZIONE)

Iscrizioni

- **Art. 601 del 24/02/2022 Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** a mezzo atto pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma Rep. n. 1827/9322 del 23/02/2022  
° gravante sul bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. S, Foglio 83, Particella 522, sub. 46.

**a favore:** \_\_\_\_\_;

**contro:** \_\_\_\_\_

A parere dello scrivente e fermo restando ogni verifica e controllo a cura del rogitante, appaiono quali atti pregiudizievoli le seguenti **trascrizioni**:

- **art. 11362 del 07/11/2013 (Domanda Giudiziale Inefficacia)**
- **art. 8841 del 27/08/2014 (Domanda Giudiziale dichiarazione di Inefficacia)**

e le seguenti **iscrizioni**:

- **art. 601 del 24/02/2022 ( Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione)**

**DESCRIZIONE DEL BENE**

**Caratteristiche estrinseche:**

Trattasi di porzioni di fabbricato condominiale denominato “ \_\_\_\_\_ ”, costituite da un

appartamento al piano terra con n.2 aree cortilizie esclusive di pertinenza, oltre cantina e garage posti al primo piano sottostrada, siti in Comune di Ravenna (RA), località Carraie, in via Cà Bianca n. 76.

L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dalla via Cà Bianca, transitando da una delle due corti di pertinenza esclusiva, tramite cancello pedonale in metallo.

**Caratteristiche intrinseche:**

L'appartamento (sub. 46) posto al piano terra, risulta costituito da: ingresso su soggiorno-pranzo con adiacente piccolo angolo cottura disimpegno, una camera da letto ed un bagno, oltre a due aree scoperte di esclusiva pertinenza, di cui una risulta accessibile da via Cà Bianca tramite cancello pedonale in metallo e che consente l'accesso all'appartamento, ed una frontistante ed accessibile dalla camera da letto.

Sono inoltre presenti, una cantina (sub. 46) ed un garage (sub. 9), entrambi posti al primo piano sottostrada, il quale risulta accessibile sia da rampa carrabile comune (sub. 38) con accesso da Via Cà Bianca, sia da scala interna comune (sub. 39).

Le porzioni di fabbricato in oggetto risultano in generale in discrete condizioni di manutenzione, ravvisando la presenza di infiltrazioni nel bagno, provenienti dal piano superiore, riassumibili come di seguito:

- *pavimentazioni e rivestimenti interni:*
  - l'appartamento ha pavimentazione in gres posato in diagonale, negli ambienti della zona giorno e della zona notte;
  - nel bagno rivestimento in gres porcellanato; apparecchi idrosanitari e rubinetterie complete in buono stato di manutenzione
  - al piano interrato è presente pavimentazione in battuto di cemento con giunti di

dilatazione; il garage ha porta basculante in metallo, la cantina ha porta in metallo

- *finiture interne:*
  - pareti interne intonacate e tinteggiate
- *infissi interni:*
  - porte interne dei locali in legno
- *infissi esterni (finestre, porte-finestre e porta di accesso alla u.i.):*
  - infissi esterni (finestre) in legno con vetrocamera con grate di sicurezza in ferro poste esternamente alle finestre
  - infissi esterni (porte-finestre) in legno con vetrocamera ed oscuranti esterni con persiane in alluminio
- *finiture esterne:*
  - pareti intonacate e tinteggiate
  - le aree cortilizie sono pavimentate in gres; quella dotata di cancello pedonale presenta due gradini
  - la recinzione fronte strada è in metallo su muretto, con cancello pedonale in metallo; le recinzioni di confine con le altre unità immobiliari sono in rete di maglia metallica

Impianti:

- *impianto termico:*
  - di tipo autonomo, è presente caldaia esterna; sono presenti radiatori smontati e posizionati in esterno sull'area cortilizia
- *impianto raffrescamento:*

- assente; è presente la sola predisposizione
- *impianto elettrico*
  - è del tipo indipendente e sottotraccia; si specifica che alla data del sopralluogo le utenze risultavano attive
- *impianto citofonico*
  - è presente citofono

### **SPESE CONDOMINIALI, DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE**

Sulla base della documentazione ricevuta dalla Curatrice Dott.ssa Patrizia Orsini, a lei fornita dall'amministratore condominiale, risultano dovuti per l'esercizio 2022/2023 € 290,03 (appartamento sub. 46) ed € 127,79 (garage sub. 9) per complessivi € 417,82; mentre per l'esercizio 2023/2024 (previsionale) si prevedono € 288,12 (appartamento sub. 46) ed € 212,94 (garage sub. 9) per complessivi € 501,06.

Pertanto complessivamente per l'esercizio 2022/2023 e l'esercizio 2023/2024 risultano complessivamente spese per totali € 918,88.

L'importo delle spese condominiali quantificate a decorrere dalla sentenza della Corte d'Appello di Bologna (06/07/2022) relativamente all'anno 2022/2023 ammonta ad € 342,27.

Pertanto per il periodo 06/07/2022-2023 e 2023/2024 risultano dovute complessivamente spese condominiali per totali € 843,33.

Si precisa inoltre che, ai sensi del 4° comma dell'art. 63 disp. Att. c.c., chi si aggiudica l'immobile è obbligato solidalmente al pagamento delle spese condominiali relative all'anno in corso e a quello precedente.

L'amministratore di condominio ha comunicato che nell'ultima assemblea non sono state deliberate spese di manutenzione straordinaria.

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

Le superfici commerciali dell'unità immobiliare sono state computate, al lordo delle murature, sulla base delle planimetrie catastali e dei grafici allegati ai titoli autorizzativi:

- **Appartamento (piano T):** circa mq. 58,30 di superficie (pari anche a mq 58,30 di superficie ragguagliata);
- **Cantina (piano S1):** circa mq. 4,55 di superficie (pari anche a mq 1,14 di superficie ragguagliata);
- **Garage (piano T):** circa mq. 22,30 di superficie (pari anche a mq 11,15 di superficie ragguagliata);
- **Aree scoperte di esclusiva pertinenza:** circa mq. 47,30 di superficie ad uso area scoperta, pari anche a mq. 4,73 di superficie ragguagliata.

Complessivamente quindi la superficie commerciale risulta pari a **mq. 75,32.**

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene considerato al 100% per le superfici dell'appartamento, al 50% per la superficie del garage, al 25% per la superficie della cantina e il 10% della superficie delle aree scoperte di esclusiva pertinenza.

Si è fatto riferimento, per la determinazione della superficie ragguagliata, all'Allegato C al DPR 138/1998 (*Allegato 10*) e al *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 10 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*, a cura dell'Agenzia delle Entrate – Settore

Territorio, visionabile e/o scaricabile al seguente link:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/>

[Manuali+e+guide/](#).

### STIMA DEL BENE

Unità immobiliari facenti parte di edificio condominiale denominato “\_\_\_\_\_”, e precisamente un appartamento di civile abitazione posto al piano terra, con n. 2 aree esclusive pertinenziali, e con garage e cantina posti entrambi al primo piano sottostrada, site in Comune di Ravenna (RA), località Carraie, in via Cà Bianca n. 76, nella periferia a circa 15 km sud dal centro del medesimo Comune.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimato a misura, considerando i valori per metro quadrato di superficie ragguagliata tenendo come riferimento (*Allegato 10*):

- la Tabella dell'O.M.I. Anno 2023 – I semestre – riportante per il Comune di Ravenna, fascia Extraurbana zona RURALE E FRAZIONI MINORI, codice di zona R1, Microzona 0, in condizioni di manutenzione normale, i prezzi:
  - Abitazioni civili da €/mq 1.100,00 a €/mq 1.600,00
  - Box da €/mq 550,00 a €/mq 800,00
- la Tabella dell'Osservatorio Immobiliare 2021 – F.I.A.I.P. di Ravenna e Provincia – riportante per il Comune di Ravenna, Periferia 2- zona SAN BARTOLO, SANTO STEFANO/CARRAIE, FORNACE, SAN MICHELE, GODO, PIANGIPANE in buono stato, i prezzi:

- Abitazioni in buono stato €/mq 1.300,00 a €/mq 1.600,00
- Autorimesse-Box auto da €/mq 600,00 a €/mq 800,00
- Tabella Osservatorio Immobiliare 2023 FIMAA di Ravenna, zona S. STEFANO/CARRAIE , i prezzi:
  - residenziale usato (max 20 anni) €/mq 900,00 a €/mq 1.400,00

Ciò stante, per le unità immobiliari in oggetto, si assumono come valori unitari i prezzi di **€/mq 1.500,00 per l'appartamento e di € 750,00 per il garage.**

### DEPREZZAMENTI

Relativamente alle detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale, alla luce delle difformità rilevate rispetto agli elaborati grafici allegati alle citate pratiche edilizie si ritiene opportuno applicare una detrazione pari a circa € 10.000,00 comprese spese tecniche, oblazioni, diritti comunali e spese per aggiornamento catastale; si precisa inoltre che tale deprezzamento è comprensivo delle spese per lo smontaggio delle opere non regolarizzabili così come precedentemente esposto nel paragrafo “Indagine amministrativa e idoneità all'uso”.

### CONTEGGI DI STIMA

Il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima sopra descritta viene pertanto determinato come segue:

<b>valore della porzione appartamento (sub. 46 )</b>					
	mq	64,17	x €/mq	1500	<b>€ 96.255,00</b>
<b>valore della porzione garage (sub. 9)</b>					
	mq	22,3	x €/mq	750	<b>€ 16.725,00</b>
<b>sommano</b>					<b>€ 112.980,00</b>
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale					<b>€ 10.000,00</b>

<b>restano</b>	<b>€ 102.980,00</b>
<b>valore dell'unità immobiliare per la piena proprietà<sup>4</sup></b>	<b>€ 103.000,00</b>

### **RIEPILOGO**

Il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari risulta pari a:

<b>Unità immobiliari ad uso appartamento al piano terra con cantina e garage posti al primo piano sottostrada, siti nel Comune di Ravenna (RA), località Carraie via Cà Bianca n. 76</b>	Valore di mercato delle unità immobiliari ad uso appartamento con cantina e garage nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, site in Comune di Ravenna, località Carraie, Via Cà Bianca n. 76 distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. S, Foglio 83, Particella 522, <u>Sub. 46 e 9</u>	<b>€ 103.000,00</b>
--	--	---------------------

### **CONSIDERAZIONI SULLE MODALITA' DI VENDITA**

La valutazione di stima è stata svolta prescindendo da considerazioni riguardo alle modalità con cui il bene potrà essere messo in vendita. A tal proposito, qualora la vendita vorrà essere informata al più pronto realizzo dell'immobile, potrà essere considerata l'applicazione di un coefficiente di detrazione, la cui entità può attestarsi sul 10% del valore di stima.

Si osserva in ogni caso che tali valutazioni eccedono l'ambito strettamente tecnico, essendo connesse anche a valutazioni di carattere economico e finanziario, che esorbitano l'incarico dello scrivente.

---

<sup>4</sup> Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

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

Ravenna, 18 gennaio 2024

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Ing. Bruno Piemontese

## **ALLEGATI**

- 1) Visura camerale della società
- 2) Visura catastale per soggetto
- 3) Documentazione catastale
- 4) Documentazione fotografica
- 5) Documentazione planimetrica
- 6) Documentazione amministrativa
- 7) Atti di provenienza
- 8) Ispezioni ipotecarie
- 9) Stralcio strumenti urbanistici di riferimento
- 10) Tabelle dei valori di riferimento e allegato “C” al D.P.R. 138/98
- 11) Contratto di locazione
- 12) Sentenza di Fallimento
- 13) Estratto conto spese condominiali
- 14) Sentenza n. 704/2019 pubbl. il 10/07/2019 R.G. n. 1571/2017
- 15) Sentenza n. 1537/2022 pubbl. il 06/07/2022 R.G. n. 2652/2019