Dott. Ing. Iun. MICHELE FLAMIGNI

Via Battuzzi n. 75 – 48123 Ravenna

Tel: 338 7068931

Email: micheleflamigni@libero.it

PEC: michele.flamigni@ingpec.eu

TRIBUNALE DI RAVENNA

Ufficio Concorsuale e della Regolazione della Crisi e dell'Insolvenza

Giudice Delegato: Dott. Paolo Gilotta

* * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO nel procedimento

R.G. 102 / 2024

Gestore della procedura della crisi da sovraindebitamento n.1/2024: Rag. Ida Mazzoni

GIUDIZIO DI CONGRUITÀ SU VALORI DI STIMA IMMOBILI

Lo scrivente Dott. Ing. Iun. Michele Flamigni, nato a Ravenna il 06.09.1977, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna al n.1409 sezione B, settore A ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Ravenna, con Studio in Ravenna, Via Battuzzi n.75, a seguito di incarico ricevuto in data 11.10.2024 dal Rag. Ida Mazzoni, redige il seguente parere di congruità sul valore espresso dal Geom. Ilario Rossi nel proprio elaborato datato 12.03.2024.

premesse

- che in data 12.03.2024 il Geom. Ilario Rossi indicava nel proprio elaborato un valore per il bene in oggetto pari a € 40.000,00 (€ quarantamila/00);
- che in tale elaborato venivano analizzati l'identificazione catastale, la consistenza e ubicazione dell'immobile, la descrizione dei beni, la consistenza commerciale e la stima del bene, ma non venivano contemplate verifiche presso la Conservatoria dei registri immobiliari relativamente alla provenienza, verifiche della regolarità urbanistica/amministrativa, ecc.;
- che lo scrivente, concordemente con il Gestore della procedura della crisi da sovraindebitamento Rag. Ida Mazzoni, non ha espressamente svolto approfondimenti e verifiche rispetto ad atti pregiudizievoli, allo stato occupazionale, alla verifica di regolarità edilizio-urbanistica e in generale quant'altro non qui precisato;
- che il sottoscritto ha effettuato indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad esempio consultazione dell'O.M.I., F.I.M.A.A., agenzie immobiliari, borsinoimmobiliare.it, ecc.), al fine di poter esprimere un parere sul valore relativamente al bene immobile in argomento.

UBICAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Ravenna, via Fiume n.53.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 11.10.2024, il bene oggetto del presente giudizio di congruità risulta identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ravenna, come di seguito:

- Sezione Urbana RA, Foglio 80, Particella 734, Sub 16, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie totale 63mq, superficie totale escluse

aree scoperte 61mq, rendita Euro 418,33 (via Fiume Piano 4).

L'unità immobiliare insiste, unitamente ad altre, sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna:

- Sezione A, Foglio 80, Particella 734, qualità ENTE URBANO.

PROPRIETÀ

Da un punto di vista catastale, come risulta dalla visura in allegato, alla data del 11.10.2024, il bene risulta intestato per il diritto di: proprietà per 1/1

PROVENIENZA DEI BENI

Il bene come sopra meglio identificato, perviene per Successione, denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 31.03.2007 Registrazione Volume 1128 n.70 registrata in data 22.06.2007 – Voltura n.3741.1/2007 – Pratica n.RA0130060 in atti dal 09.07.2007.

A sua volta era pervenuto per atto di Cessione di alloggio a rogito Notaio Dott. Eraldo Scarano del 11.02.1985, Repertorio n.11031, Registrazione n.4860 del 12.12.1985, che si allega alla presente e al quale si rimanda integralmente.

DESCRIZIONE DEL BENE

Lo scrivente è chiamato alla verifica della congruità del valore del compendio immobiliare, come sopra meglio individuato, indicato nella perizia del Geom. Ilario Rossi e datata 12.03.2024.

La seguente descrizione del bene, nonché la valutazione delle caratteristiche dell'immobile, sono riferite alla documentazione fotografica resa disponibile dal Gestore della procedura della crisi da sovraindebitamento Rag. Ida Mazzoni e di fatto allegata all'elaborato peritale fornito allo scrivente.

Trattasi della piena proprietà di unità immobiliare residenziale posta al piano quarto di edificio condominiale di cinque piani fuori terra sito in Ravenna in via Fiume n.53, con cantina al piano terra. L'unità, accessibile da vano scala condominiale, è composta da cucina, pranzo, letto, due bagni e loggia.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Lo scrivente, visto il limitato tempo a disposizione per la redazione del presente giudizio di congruità e così come concordato, non ha effettuato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Ravenna al fine della verifica edilizio-urbanistica dell'immobile. Si rimanda pertanto al futuro acquirente tale verifica e la potenziale conseguente eventuale pratica di regolarizzazione.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e/o specialistici (Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Tavole dei Vincoli del RUE del Comune di Ravenna, ecc.).

In particolare, il PSC classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri:

Componente di zona

- Spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente residenziale (Art.VI.3°.96)

Componente perimetrale

- Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta (Art.II.1°.33 C.3)

Il RUE classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri:

Componente di zona

- Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere (Art.VIII.6.9)

Componente perimetrale

- Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 2b (Art.IV.1.13)

- Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna (Art. IV.1.4 c2)

Il PUG del Comune di Ravenna, ad oggi in fase di assunzione, classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri:

- Ambiti di rigenerazione urbana: Ambiti a disciplina particolareggiata pregressa
- Perimetro del Territorio Urbanizzato: PTU – Centro Litorale
- Componente Paesaggistiche ed Insediative – POL: CI04 Tessuti con disegno urbanistico unitario (Art.60)

Non si identificano vincoli specifici rimandando ogni verifica di dettaglio al trasferimento dell'immobile.

Trattasi di fabbricato ad uso abitazione e ai sensi della L.47/85, non necessita di CDU per il trasferimento.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile *de quo* al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, calcolato sulla base delle planimetrie catastali come da indicazioni DPR 138/98, è pari a:

unità piano quarto	ca. mq	58,00
balcone/loggia piano quarto mq6,00(coeff 30%)	ca. mq	1,80
<u>cantina piano terra mq10,00(coeff 25%)</u>	<u>ca. mq</u>	<u>2,50</u>
Totale superficie commerciale	ca. mq.	62,30

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite nelle zone limitrofe, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura e ragguagliato, considerando quanto riportato:

1. dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2023, per la zona Semicentrale/cintura alla zona centrale, codice di zona C1, Microzona catastale 0, destinazione RESIDENZIALE, riportante i prezzi:

- abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max): €/mq
1.100,00/1.400,00

2. Rapporto 2023 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia F.I.M.A.A., per la

zona Ravenna - Quartiere Darsena/Molinetto, riportante i prezzi:

- residenziale da ristrutturare (min/max): €/mq 500,00/900,00

Ciò stante, lo scrivente ha inteso assumere quale valore di riferimento per la stima del compendio immobiliare il valore medio tra i minimi proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e riportati nel Rapporto 2023 proposto da FIMAA, ovvero 800,00 €/mq.

Si tratta infatti di una tipologia immobiliare di dimensioni non particolarmente appetibili, ubicata in zona non centrale seppur ben servita e all'interno di un contesto condominiale di tipo popolare; da non sottovalutare inoltre l'ubicazione al quarto piano di edificio condominiale non dotato di ascensore.

DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto si opereranno le previste detrazioni.

Relativamente alle caratteristiche dell'immobile e allo stato d'uso e di manutenzione, la documentazione fotografica allegata alla perizia a firma del Geom. Ilario Rossi rappresenta un immobile sicuramente con finiture popolari (di tale aspetto si è già tenuto conto nella scelta del valore minimo Omi e FIMAA), risalente agli anni '60 e dalla quale si evince un cattivo stato manutentivo; sono infatti individuabili efflorescenze di muffe, infissi parzialmente danneggiati e altre situazioni che rendono necessaria una specifica decurtazione del valore di stima del bene. Lo scrivente ritiene pertanto opportuno applicare una decurtazione stimabile nel 15% rispetto al valore di riferimento sopra determinato.

CONTEGGI DI STIMA

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sopra descritto, nell'ambito del presente giudizio di congruità e secondo i criteri precedentemente indicati, viene pertanto determinato come segue:

- valore del bene oggetto di stima:

mq 62,30 x 800,00 €/mq = 49.840,00 €

- detrazione per stato d'uso e di manutenzione del bene -15%:

49.840,00 x 15% = 7.476,00 €

Restano 42.364,00 €

Valore dell'intero bene (approssimato) 42.000,00€ (quarantaduemila/00)

GIUDIZIO DI CONGRUITÀ

Tutto ciò premesso il sottoscritto, considerando che la propria valutazione rientra nella normale alea caratterizzante le valutazioni estimative – generalmente assunta nella percentuale $\pm 15\%$ – ritiene che il valore indicato dal Geom. Ilario Rossi nel proprio elaborato peritale del 12.03.2024 pari ad **€ 40.000,00 (€ quarantamila/00) possa ritenersi congruo** e coerente con riferimento al mercato attuale di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto della presente relazione.

Tanto dovevasi ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Ravenna, 18.10.2024

Dott. Ing. Iun. Michele Flamigni

Allegati:

1. Visura catasto fabbricati, planimetria catastale, mappa catastale
2. Stralcio strumenti urbanistici
3. Valori OMI e FIMAA
4. Atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Eraldo Scarano del 11.02.1985