

O.C.C.ROMAGNA N.PROC.117/2023

\*\*\*

Procedura di liquidazione controllata del sovraindebitato artt.268 e  
ss.CCII.

\*\*\*

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

\*\*\*

GESTORE DELLA CRISI: DOTT.ENRICO MONTANARI

C.T.: PER.AGR.GIANLUIGI VECCHI

\*\*\*

Il dott. [REDACTED] in data 30.08.2023, nominava il sottoscritto  
per.agr.Gianluigi Vecchi, con studio in Lugo (Ra) Corso Garibaldi n.77,  
perito stimatore con l'incarico : "1) di redigere una stima delle unità  
immobiliari di pertinenza della procedura indicando il valore di presumibile  
realizzo, 2) di verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di  
Ravenna relativamente alle provenienze, servitù, vincoli ed atti  
pregiudizievoli eventualmente iscritti/trascritti; 3) verifica della regolarità  
urbanistica/amministrativa delle unità immobiliari".

\*\*\*

Il sottoscritto ha proceduto ad accedere agli uffici competenti (Agenzia del  
Territorio Ufficio Provinciale di Ravenna; Ufficio edilizia Comune di  
Ravenna) al fine di reperire tutta la documentazione e notizie necessarie per  
avere massima chiarezza sulle proprietà di pertinenza della "Procedura di  
liquidazione controllata del sovraindebitato".



In seguito, sulla scorta dei documenti acquisiti direttamente, procedeva ai necessari e ripetuti sopralluoghi durante i quali eseguiva minuziosi rilievi, accertamenti tecnici e successivamente procedeva a redigere, ad espletamento dell'incarico ricevuto, la seguente

### RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Tutto ciò premesso il sottoscritto ai fini di una più agevole consultazione presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

**1.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE pag.3**

**2.0) CONSISTENZA E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI pag.4**

**3.0) CONFINI pag.4**

**4.0) DESCRIZIONE DEI BENI pag.4**

**5.0) CONSISTENZA COMMERCIALE pag.5**

**6.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI pag.6**

**7.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA pag.6**

**8.0) PROVENIENZA pag.7**

**9.0) DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI pag.7**

**10.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI pag.8**

**11.0) STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI pag.9**

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene opportuno di servirsi del metodo c.d. per comparazione.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la



situazione occupazionale e la consistenza superficiaria del bene.

Trattandosi di bene sottoposto a Procedura di liquidazione controllata del sovraindebitato, il sottoscritto, dopo aver determinato il valore commerciale dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione in percentuale pari al 10% in arrotondamento, dovuta anche all'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti.

**Il sottoscritto ritiene, vista la natura e consistenza della unità immobiliari oggetto di relazione, che sia razionale la vendita in un lotto unico.**

\*\*\*

#### **1.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

**Comune di Ravenna-Catasto dei Fabbricati- intestato a:**

[REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà ½

[REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà ½

Sez.Urb.RA-Foglio 17-Particella 251-Cat.F/1-Consistenza 87 mq.-Via

Santerno Ammonite Piano T

[REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà 1/1

Sez.Urb.RA-Foglio 17-Particella 250-Sub.1-Cat.C/6-Classe 2-Consistenza

97 mq.-Via Santerno Ammonite n.135 Piano T-1

Sez.Urb.RA-Foglio 17-Particella 250-Sub.2-Cat.C/6-Classe 2-Consistenza



22 mq.-Via Santerno Ammonite n.135 Piano T

Il tutto insistente su area fg.17-particella 251 Ente Urbano di mq.87 e fg.17-particella 250 Ente Urbano di mq.1.379

\*\*\*

### **2.0) CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

**Piena proprietà** di un complesso immobiliare composto da n.2 unità ad uso autorimessa oltre accessori e corte esterna pertinenziale, il tutto ubicato in comune di Ravenna loc.Ammonite via Santerno Ammonite 135.In particolare i cespiti risultano così composti:

Sub.1-Autorimessa e rimessa p.t.-disimpegno sottoscala p.t.-sgombero ripostiglio p.1. oltre a corte esclusiva adiacente.

Sub.2-Autorimessa p.t.

Si specifica che l'accesso ai beni trattati avviene dalla strada principale tramite uno stradello, **in comproprietà per 1/2**, identificato dalla particella 251 del fg.15 di mq.87.

La superficie commerciale dei beni immobili trattati, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è risultata di circa mq 115,50 per il sub.1 e mq.25,85 per il sub.2.

Per un totale di Superficie Commerciale pari a **mq. 141,35**

Oltre all'area di pertinenza.

\*\*\*

### **3.0) CONFINI**

I beni in oggetto confinano rispettivamente: ragioni [REDACTED]

[REDACTED] via Santerno Ammonite, salvo altri se ve ne sono.



\*\*\*

**4.0) DESCRIZIONE DEI BENI**

**Piena proprietà** di un complesso immobiliare composto da n.2 unità ad uso autorimessa oltre accessori e corte esterna pertinenziale, il tutto ubicato in comune di Ravenna loc.Ammonite via Santerno Ammonite 135.

Lo stabile presenta nel suo complesso caratteristiche costruttive in linea con i fabbricati edificati in zona rurale e presenta facciata in aderenza ad altro corpo di fabbrica di diversa ditta intestataria.

Le condizioni del bene nel suo complesso risultano molto modeste come dimostrano la tipologia costruttiva, grado di finitura e stato di conservazione.

Internamente lo stato di manutenzione risulta pessimo come dimostrano chiaramente paramenti murari, scala interna, pavimenti, infissi e solai, localmente in stato di colabenza.

L'accesso ai beni trattati avviene dalla strada principale tramite uno stradello, in comproprietà, identificato dalla particella 251 del fg.15 di mq.87.

Si rileva l'esistenza di impianti tecnologici alla vista obsoleti ed in pessimo stato manutentivo.

\*\*\*

**5.0) CONSISTENZA COMMERCIALE**

**Piena proprietà** di un complesso immobiliare composto da n.2 unità ad uso autorimessa oltre accessori e corte esterna pertinenziale, il tutto ubicato in comune di Ravenna loc.Ammonite via Santerno Ammonite 135.In particolare i cespiti risultano così composti:

La superficie commerciale dei beni immobili trattati, al lordo delle murature,



puramente a titolo indicativo, è risultata:

Sub.1-Autorimessa e rimessa p.t.-disimpegno sottoscala p.t.-sgombero  
ripostiglio p.l. oltre a corte esclusiva adiacente.

Sub.2-Autorimessa p.t.

Si specifica che l'accesso ai beni trattati avviene dalla strada principale  
tramite uno stradello, in comproprietà, identificato dalla particella 251 del  
fg.15 di mq.87.

La superficie commerciale dei beni immobili trattati, al lordo delle murature,  
puramente a titolo indicativo, è risultata di circa mq 115,50 per il sub.1 e  
mq.25,85 per il sub.2.

Per un totale di Superficie Commerciale pari a **mq. 141,35**

Oltre all'area di pertinenza.

\*\*\*

#### **6.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI**

Si ribadisce che l'accesso ai beni trattati avviene dalla strada principale  
tramite uno stradello, in comproprietà, identificato dalla particella 251 del  
fg.15 di mq.87.

\*\*\*

#### **7.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Da ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Ravenna in  
riferimento ai beni in oggetto, sono emerse le pratiche qui di seguito  
riportate:

- o Condono Edilizio ai sensi della L.47/85 PG 70000 del 31.12.1986
- o Prat.Ediliz.PG 105145 del 25.10.2011 per cambio di destinazione  
d'uso senza opere da fabbricato agricolo a civile abitazione.



Analizzato quanto rappresentato nei nulla osta rilasciati (= reperiti presso l'archivio amministrativo dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Ravenna), tenuto conto dell'approssimativa redazione degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi di cui sopra, dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato, si rileva una sostanziale congruenza con l'unica eccezione dell'avvenuto tamponamento della porta interna di comunicazione all'abitazione adiacente posta al piano primo.

Si specifica che si dovrà provvedere, ricorrendone le condizioni di legge, a idoneo procedimento di **Sanatoria per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. n.380/2001 e della L.47/85 e successive modificazioni.**

In ultimo, si specifica che le planimetrie catastali risultano correttamente rappresentate.

\*\*\*

#### **8.0) DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI**

La destinazione urbanistica dei terreni, secondo gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Ravenna, è risultata la seguente:

**Particella 250**-Elaborato RUE (zona sfondo giallo)-Specificità: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1-tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera 1-2 piani fuori terra Articolo Normativa: Art.VIII 6.4 c1 comma 1

**Particella 251**-Elaborato RUE 2 (zona fondo verde con tratteggio)- Specificità: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Emergenze e reti del paesaggio, Verde privato Articolo Normativa Art.IV.1.10



#### **9.0) PROVENIENZA(aggiornamento effettuato dal sottoscritto al**

**20.01.2024-vedasi visure)**

Le unità immobiliari in oggetto sono così pervenute agli attuali proprietari:

-Art.1297 del 25.02.2012-Atto Notarile Pubblico del 25.01.2012

Nr.rep.87780/35012-Atto tra vivi-Compravendita a favore [REDACTED]

(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota

1/1 in regime di separazione dei beni; relativamente all'unità negoziale n.2

per il diritto di proprietà per la quota 1/2 in regime di separazione dei beni)

Contro [REDACTED] (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di

proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni; relativamente

all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota 1/2 in regime di

separazione dei beni)

\*\*\*

**10.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal****sottoscritto al 20.01.2024) vedasi visure**

Sugli immobili in oggetto gravano le seguenti iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli:

-Art.3579 del 21.11.2017-Altro atto del 20.11.2017 Nr.Rep.1184/9317-

Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione a favore Agenzia delle Entrate-

Riscossioni (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di usufrutto

per la quota di 1/2 bene estraneo alla procedura e non oggetto della presente

valutazione; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà

per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1) contro [REDACTED] (relativamente all'unità

negoziale n.1 per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 in regime di

separazione; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà



per la quota di  $\frac{1}{2}$ ; relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$  in regime di separazione dei beni)

\*\*\*

### **11.0) STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto delle unità immobiliari oggetto di stima, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad es.consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'OMI e Agenzie Immobiliari operanti nel settore), della forte contrazione del mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, **stimati a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano (vedasi descrizione), tenuto conto che trattasi di beni oggetto di **Procedura di composizione della crisi di sovraindebitamento**, come segue:

**Piena proprietà** di un complesso immobiliare composto da n.2 unità ad uso autorimessa oltre accessori e corte esterna pertinenziale, il tutto ubicato in comune di Ravenna loc.Ammonite via Santerno Ammonite 135.In particolare i cespiti risultano così composti:

Sub.1-Autorimessa e rimessa p.t.-disimpegno sottoscala p.t.-sgombero ripostiglio p.1. oltre a corte esclusiva adiacente.

Sub.2-Autorimessa p.t.

Si specifica che l'accesso ai beni trattati avviene dalla strada principale tramite uno stradello, **in comproprietà per 1/2**, identificato dalla particella 251 del fg.15 di mq.87.



La superficie commerciale dei beni immobili trattati, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è risultata di circa mq 115,50 per il sub.1 e mq.25,85 per il sub.2.

Per un totale di Superficie Commerciale pari a **mq. 141,35** oltre all'area di pertinenza (con residua potenzialità edificatoria), pari ad un valore totale di €.85.000,00

Il sottoscritto C.T., come scritto in premessa, tenuto conto che trattasi di beni oggetto di "*Procedura di composizione della crisi di sovraindebitamento*", della necessità di provvedere a Pratica Edilizia di Sanatoria per violazioni anche non rilevate, della forte contrazione del mercato immobiliare in atto, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi, veloce la vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, provvederà ad una riduzione, dovuta anche all'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, come segue :

€.85.000,00x(-c.ca 10% di deprezzamento in arrotondamento)= **valore di presumibile realizzo €.75.000,00 (=€.settantacinquemila/00)**

\*\*\*

Tanto dovevasi ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Con Osservanza

Lugo 07.02.2024

IL CONSULENTE TECNICO

Per.agr.Gianluigi Vecchi



**Allegati:**

- (1) Rilievi fotografici;
- (2) Visure catastali+estratto di mappa;

(3) Elaborato planimetrico+planimetrie;

(4) Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna



Allegato n.1











