

TRIBUNALE DI RAVENNA**FALLIMENTO: ANTICHI SAPORI DI CASA S.n.c****GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa ELISA ROMAGNOLI****CURATORE: Rag. SIMONETTA ZUFFI****R.G. 15/2017****Perizia tecnico illustrativa con valutazione economica dello stato di fatto dell'immobile uso abitativo in località Bagnacavallo Via Aguta n. 109**

Il sottoscritto Saverio Achille Babini nato a Ravenna l'08.11.1953 ed ivi residente in via Tagliamento n.42, iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Ravenna al n. 142 dal 28.07.1986, ed all'Albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale Civile e Penale di Ravenna al n.24

premessso

che sono stato incaricato quale perito estimatore, nella procedura in epigrafe, dal curatore dott.ssa Simonetta Zuffi in base alla supervisione dell'ill.Mo G.E, allo scopo di esprimere un valore di stima dello stato di fatto dell'intera proprietà immobiliare.

Manufatto residenziale costituito dalla trasformazione di edificio Rurale in edificio di civile abitazione con realizzazione di due appartamenti uno al piano terra ed il secondo al primo piano, oltre ad un secondo corpo di fabbrica, posto sul retro del primo, che si sviluppa solo al piano terra, ed è composto da locale legnaia mt. 6,75 x 11,30 h. 4,10 di servizio. Il complesso così costituito, risulta posizionato sull'area di sedime e pertinenza, identificata nel Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo via Aguta n. 109 al foglio 24 con la particella 380 di 11.338,00 metri quadrati,

dichiaro

di aver analizzato e verificato lo stato di fatto dell'immobile, con indicazione del più probabile valore, ed ho redatto la presente stima.

Descrizione dell'immobile

Gli immobili oggetto della presente stima, sono costituiti da un ex fabbricato Rurale la cui costruzione risulta precedente al 1° settembre del 1967, (1935) che in forza di un progetto per il cambio d'uso e ristrutturazione del 20 febbraio 1992, da fabbricato rurale è stato trasformato in civile abitazione, ubicato in località Bagnacavallo in Via Aguta n. 109 e di fatto risulta trasformato in due appartamenti:

Appartamento piano terra

Il primo appartamento è ubicato al piano terra, con uno sviluppo commerciale di circa 190,00 mq, con una superficie calpestabile di mq. 148,00. composto da cucina pranzo di mq. 36,20 con camino e forno a legna, da ingresso vano scale, mq. 23,25 attualmente comune all'appartamento del primo piano, con ingresso dalla corte esterna sia da lato sud (ingresso principale) sia dal lato nord. (ingresso retro casa). Dalla zona ingresso con un cambio di quota della pavimentazione più 15 cm, si accede al ampio soggiorno di mq. 42,35, tramite un'apertura nella parete, rifinita ad arco dell'ampiezza di m. 2,00. Dalla zona soggiorno tramite un disimpegno si accede alla zona notte e servizi. Prima stanza a destra è



posizionata la stanza da letto matrimoniale di mq. 16,93, prima stanza a sinistra il bagno di mq. 7,54, proseguendo sempre a sinistra è presente il vano tecnico caldaia e lavanderia di mq. 11,19 infine nella parte opposta è presente un ripostiglio di 10,54 adibito a stanza da letto. Il disimpegno termina nella parete esposta ad est con una porta di entrata uscita che immette direttamente nella corte laterale. (parco).

Secondo piano

Tramite la scala d'accesso presente nell'ingresso comune, si arriva la primo piano direttamente nel disimpegno scale. L'appartamento ha uno sviluppo commerciale di circa 190,00 mq. con una superficie calpestabile di mq. 136,38.

Girando a destra direzione ovest si entra nella stanza da letto padronale di mq. 23,00 servita da stanza guardaroba di mq. 12,75 e dal bagno di mq. 8,06.

Dal disimpegno vano scala girando a sinistra direzione est, si entra nella zona notte di mq. 3,60 dove a destra sono presenti due camere da letto rispettivamente di mq. 17,45 e 17,74, nella parte sinistra del corridoio è ricavato il bagno di mq. 9,60 e un ripostiglio (camera) di mq. 14,65.

In fondo al corridoio, sempre direzione est è presente un vano di mq. 42,00 indicato come sgombero ma di fatto utilizzato come cucina soggiorno con ampio camino a legna. Da questo vano nella parete esposta a nord è presente l'accesso all'ascensore esterno che collega piano di campagna (giardino) direttamente al primo piano. L'ascensore è stato installato con permesso di costruire 15.11.2011 con pratica edilizia 339/2011 protocollo 41310 denominato **“Esecuzione di realizzazione di un castello metallico esterno per pedana elevatrice finalizzato al superamento delle barriere architettoniche”**

Corte esterna

Nella facciata dell'edificio, per uno sviluppo di mt. 14,75 per una profondità di mt. 2,50 è presente una veranda porticato sorretto da quattro colonne.

Nella corte posteriore è presente un manufatto indicato come legnaia delle seguenti dimensioni mt. 6,75 x 11,30 h. 4,10 di servizio, di mq. 76,28 con permesso di costruzione.

Nella parete esposta ad est di detto fabbricato, per tutta la sua profondità mt. 11,30 è stata vincolata una struttura metallica realizzata con pannelli sandwich, sia nel tetto sia nelle tre pareti laterali. Il tetto ad una sola pendenza parte da un'altezza di mt. 3,20 nel lato in aderenza strutturale con la legnaia, scendendo a mt. 2,65 nella parte verso est.

Nella parete esposta a nord della legnaia ad una distanza di mt. 3,50 dal confine è presente una superfetazione realizzata in pannelli sandwich, delle seguenti dimensioni mt. 1,60 x mt. 1,75 con altezza da terra mt. 2,20.

Nella parte ovest rispetto alla legnaia appoggiata sopra ad una platea in C.A. di spessore circa 10 cm. gettata in opera, è presente una baracca garage in lamiera di mt. 3,50 x 6 con un'altezza da terra di mt. 2,00 a due acque con colmo del tetto di mt. 2,30. Di questo manufatto non ho trovato nessuna autorizzazione costruttiva.

Proseguendo nella corte verso est dell'area cortiliva, di seguito ai manufatti sopra descritti, è stata delimitata un area mt.17,00 dal confine nord, fino al confine ad est, con destinazione pollaio, e recinto per due capre, all'interno del recinto delimitato ai lati da rete metallica, sono presenti dei ripari (piccole tettoie) in legno e lamiere per



ricovero degli animali presenti.

In parte della corte, a ridosso dei manufatti sopra descritti sono presenti, come si evince dalle foto allegate, tre stecche di gabbie per uccelli di mt. 1,00 x mt. 20,00 circa con un'altezza di mt. 2,00, costruite artigianalmente.

Il resto della corte è adibita a parco con alberi ad alto fusto arbusti, e piante ornamentali. Il prato è di tipo spontaneo che viene ripetutamente tagliato.

Dalla pubblica via Aguta al n. 109, tramite un cancello carrabile, in ferro battuto a doppia anta con comando elettrico a distanza, vincolato ad due parti laterali di recinzione realizzate in mattoni intonacati a guazzo di colore bianco, con uno sviluppo di circa 8,00 metri per lato, dove nella parte destra per chi entra è presente un cancello pedonale con comando a distanza e campanello con citofono, il tutto rientrando rispetto alla sede stradale, da cui si accede alla proprietà. Il vialetto d'accesso realizzato in battuto di ghiaia con cordoli laterali d'ingombro, conduce fino alla zona legnaia.

La recinzione di tutto il lotto nei quattro confini,(nord, est, sud, ovest) è realizzata in rete metallica plastificata di altezza mt. 1,30, vincolata con pali in acciaio a T agli appositi pilastrini muniti di guide dove ogni 2,50 metri sono state inserite lastre in C.A. prefabbricate che debordano dal terreno di circa 30 cm.

Alla data della ristrutturazione dell'immobile 1992, con apposite autorizzazioni Comunali l'altezza dell'area di sedime è stata equiparata all'altezza della sede stradale, mediante messa in opera di decine di metri cubi di terreno, gli interventi sempre autorizzati di cui verranno allegate relative autorizzazioni, hanno avuto come oggetto l'intombamento del fosso che confinava con il fronte stradale dell'area, rendendolo così praticabile.

Questo intervento ha reso tutta l'area oggetto d'analisi di altezza superiore rispetto al piano di campagna dell'intera zona di Villanova di Bagnacavallo. I benefici di questo intervento si è manifestato proprio in data tre maggio in occasione dell'esondazione del fiume Lamone che ha causato danni enormi a tutta la zona, mentre nessun danno si è evidenziato nella proprietà oggetto di perizia.

Gli immobili nel loro complesso sono ben tenuti, il giardino viene curato e le potature eseguite.

Come si può evincere dalle fotografie allegate, l'edificio residenziale composto dai due appartamenti, in passato ha manifestato azioni di assestamento strutturale, nelle more della ristrutturazione del 1992.

Con ogni probabilità le modifiche interne, in modo particolare gli interventi della stalla al piano terra, il diverso carico strutturale che la ristrutturazione ha modificato, il non adeguamento delle fondazioni, che sono rimaste quelle originali, hanno provocato un assestamento che ha causato vistose crepature in tutto l'edificio.

La parte più sollecitata dalle fessurazioni, sono stati i locali del primo piano.

Nell'immediato furono messe in opera diversi tiranti, con relative piastre di tenuta, per contrastare il proseguo delle fessurazioni.(vedi foto) Questi interventi che hanno sicuramente attenuato e fermato il proseguo degli assestamenti, non hanno però annullato la possibilità del ripetersi di manifestazioni simili e comunque il fenomeno non è stato affrontato come si conviene.

Dopo la messa in opera dei tiranti, la proprietà anche se consigliata da tecnici, della



necessità di contrastare l'assestamento con microplati ed iniezioni per il consolidamento delle fondazioni, sia per le gravose spese da sostenere ed in particolare la situazione debitoria in atto, gli interventi non sono mai stati programmati. Non sono stati neppure messi in atto interventi di monitoraggio, anche molto semplici, come la posa di vetrini di allarme sulle crepature già in atto, che evidenzerebbero con il distacco o la rottura del vetrino, qualsiasi cedimento anche minimo in atto.

Sono presenti tutte le utenze luce, gas ed acqua comuni a tutta la proprietà. Tutti gli impianti risalgono all'epoca della ristrutturazione del 1992. L'impianto di riscaldamento è comune ai due appartamenti, la caldaia Viesmann e la produzione di acqua calda, sono posizionate nel vano tecnico al piano terra. L'unica certificazione che risulta è quella energetica che viene allegata, rilasciata il 15.02.2017, con scadenza il 15.02.2027. Di Classe – F – n. 00761-011650-2017.

Dagli accertamenti espletati, risulta che tutti i lavori, gli interventi realizzati agli immobili sono stati licenziati ed autorizzati, mentre non trovano riscontro dell'avvenuto deposito di diverse incombenze obbligatorie:

- Richiesta di agibilità
- Richiesta di fine lavori
- Certificato impianti elettrici
- Certificato impianto termico
- Accatastamento dello stato di fatto attuale e comunque concessionato.

In questo caso, la categoria catastale, la rendita catastale ecc. si riferiscono ancora all'edificio Abitativo Rurale.

Indicazioni stato di fatto

• Superficie catastale dell'intero lotto (AA + AB)	mq.	11.338,00
Suddivisa in Porzione AA	mq.	880,00
e Porzione AB	mq.	10.458,00
• Superficie catastale totale escluse le aree scoperte	mq.	310,00
• Superficie piano terra commerciale	mq.	180,00
• Superficie primo piano commerciale	mq.	180,00
• Superficie verande porticati	mq.	36,88
• Superficie legnaia	mq.	76,28
• Superficie garage non concessionato	mq.	21,00
• Superficie manufatto in pannelli sandwich abusivo	mq.	75,15

Stato occupazionale

L'unità immobiliare in oggetto nella sua completezza, costituita da due appartamenti, piano terra e primo piano, intestata ai sig.ri:

- 1) **Beltrami Franca** nata a Cotignola (RA) il 21.07.1966 CF. BLT FNC 66L61 D121K con diritto di proprietà in regime di comunione dei beni derivante da atto pubblico n. 1.
- 2) **Rondinini Giorgio** nato a Cotignola il 18.10.1962 CF.RND GRG 62R18 D121U con diritto di proprietà in regime di comunione dei beni derivante da atto pubblico n. 1.

Con atto pubblico n.1. notaio De Rubertis sede di Alfonsine del 12.05.1992



repertorio n. 42642 UR sede di Ravenna registrazione n.1388 in data 25.5.1992
vendita con voltura n. 5028 1/1992 in atti dal 24.03.1999.

Risulta così occupata:

Piano terra – attualmente occupato dai sig.ri **Beltrami Franca** e **Rondinini Giorgio** che lo utilizzano interamente, ad esclusione dell'ingresso vano scale, di mq. 23,25, che attualmente è comune all'appartamento del primo piano, con ingresso dalla corte esterna sia da lato sud (ingresso principale) sia dal lato nord. (ingresso retro casa).

Secondo piano – attualmente occupato dal sig. **Gostea Calin Romulus** nato a Cluj Napoca (Romania) il 03 05.1976 e residente a Villanova di Bagnacavallo in via Aguta n.109 che lo utilizza interamente, per se e per la sua famiglia, composta da moglie e due figli minori. L'occupazione dell'immobile avviene dalla data del contratto di locazione di immobile urbano ad uso abitazione redatto in data 15.02.2017 con scadenza il 15.02.2021 che si sarebbe rinnovato per un uguale periodo in mancanza di disdetta scritta da una delle due parti, con raccomandata inviata almeno sei mesi prima della scadenza. Per la circostanza dell'intervenuto fallimento, alla data del 15.02.2021 il contratto d'affitto è scaduto e per mancanza di rinnovo, che avrebbe dovuto essere autorizzato dagli organi della procedura fallimentare, non si potuto rinnovare in autonomia, quindi di fatto non rinnovato.

Per questi motivi la presenza della famiglia del sig. Gostea Calin Romulus nell'abitazione, viene così dichiarata una occupazione senza titolo.

Conseguentemente, a vendita eseguita, l'intero immobile viene considerato libero al decreto di trasferimento.

Confini

L'unità immobiliare oggetto di analisi, nel suo complesso confina:

- A nord - con terreno agricolo di altre ragioni
- Ad est - con la carraia Gallanza
- A sud - con la via Aguta
- Ad ovest - con terreno agricolo di altre ragioni

Dati Catastali

- **In base alle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna , sezione Catasto Terreni e dei Fabbricati, unità immobiliare del Comune di Bagnacavallo codice A547, in capo alla ditta:**
- **Beltrami Franca** nata a Cotignola (RA) il 21.07.1966 CF. BLT FNC 66L61 D121K con diritto di proprietà in regime di comunione dei beni derivante da atto pubblico n. 1.
- **Rondinini Giorgio** nato a Cotignola il 18.10.1962 CF.RND GRG 62R18 D121U con diritto di proprietà in regime di comunione dei beni derivante da atto pubblico n. 1.

Unità Immobiliare - n.1 - Comune di Bagnacavallo

Catasto FABBRICATI Via Aguta n.109, piano Terra e primo piano

Costituzione: del 22.11.1991 in atti dal 10.12.1991(n.5935. 1/1991)



- Foglio n.13 particella n. 319, sub. 1, zona censuaria 1, di Categoria Catastale A/4a, di classe 2°, consistenza catastale 9,00 vani, piano terra-primo piano, con una superficie Catastale totale mq. 310 – con Rendita catastale di euro 399,74
Con una superficie complessiva del lotto di mq. 11.338,00.

Destinazione Urbanistica

Le norme che regolano la destinazione Urbanistica, attinenti l'area su cui sorge l'intera proprietà immobiliare sono dettate dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), individuato in zona di interventi diretti, secondo le direttive e criteri fissati dalle vigenti Norme di Attuazione.

Divisibilità

Per quanto accertato, verificato nell'analisi dello stato di fatto e delle cartografie presenti, con comparazione in loco, posso dichiarare che l'immobile può, essere diviso in due appartamenti equivalenti. Il principale intervento da realizzare è rappresentato dalla divisione tramite il posizionamento di una parete divisoria nell'ingresso vano scala al piano terra. In questo modo il piano terra avrebbe come ingresso la porta del lato esposto a sud dell'immobile, mentre il primo piano avrebbe l'accesso dalla parte posteriore dell'edificio esposta a nord, dove è anche presente il manufatto che funge da ascensore.

Il secondo intervento è quello delle utenze, che potrebbero essere calcolate in una gestione a consumo per ogni immobile, oppure rendendole indipendenti per ogni appartamento.

Vale la pena ricordare che fisicamente dovranno essere messi in opera impegnativi interventi di riqualificazione statica strutturale, economicamente rilevanti. Verifica e programmi di rinforzo delle fondazioni con interventi di palificazioni, oppure con soluzioni più all'avanguardia e specifiche anche per i regolamenti delle antisismiche, **con iniezioni valvolate inclinate, con prodotti cementizi** che nell'ultimo decennio hanno dato ottimi risultati, anche per strutture condominiale di rilevanti altezze.

Per quanto sopra indicato ed in base alla procedura fallimentare che riguarda la proprietà Antichi Sapori Di Casa snc, sarà più conveniente tentare l'alienazione dello stato di fatto attuale in una unica soluzione di tutto il manufatto.

Atti Pregiudizievoli

Allo stato dell'analisi, sono stati individuati elementi civili e alcuni tecnici, che possono creare anomalie e compromettere o diminuire la possibilità di alienazione dell'immobile, che viene dichiarato **Libero al decreto di trasferimento** in quanto attualmente risulta occupato sia dai due proprietari, sia dai vecchi inquilini con contratto non rinnovato e la presenza di arredi in tutti i vani disponibili.

Come già indicato sono presenti in numero elevato qualità di uccelli (Pappagalli, inseparabili, piccioni) galline e alcune caprette.

Per quanto riguarda l'aspetto tecnico, come già accennato, non sono presenti perché non richiesti le seguenti documentazioni:

- Richiesta di agibilità
- Richiesta di fine lavori



- Certificato impianti elettrici
- Certificato impianto termico

Accatastamento dello stato di fatto attuale e comunque concessionato.

Queste incombenze da concludere saranno a carico degli aggiudicatari che dovranno farsi carico degli abusi se non sanabili e dei costi di regolarizzazione dell'immobile.

Valutazione dell'immobile

Dopo aver completato tutti i vari accertamenti, raccolte le necessarie informazioni sull'andamento ed orientamento del mercato immobiliare, con particolare riferimento agli atti di compravendita di immobili simili nelle zone limitrofe, o similari, al lotto in analisi, sulla base dell'esame visivo esterno ed interno, in base alle caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto, della sua estensione, della sua vetustà, ed in base al contesto sociourbanistico in cui risulta inserito, in base all'attuale flessione delle vendite immobiliari ed in modo particolare allo stato di fatto in cui si trova l'intera proprietà, (Zona rurale di Vilanova di Bagnacavallo) posso indicare che il valore totale dell'immobile, verrà indicato in un'unica soluzione, valutando il manufatto a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trova attualmente.

Per quanto sopra accertato, verificato e valutato sono in grado di dichiarare che il valore complessivo costituito dall'unità immobiliare con destinazione A/4 abitazione di tipo popolare, con regolarizzazioni edilizie e catastali da completare, oltre ai servizi posti nel retro del manufatto, può essere indicato complessivamente in un'unica soluzione in **Euro 350.000,00 (euro Trecentocinquantamila/00)**

Riassumendo

Valore totale della proprietà immobiliare ubicata nel Comune di Bagnacavallo via Aguta n.109, valutato a corpo e non a misura in una unica soluzione in:

Euro 350.000,00 (euro Trecentocinquantamila/00)

Con osservanza.-

Ravenna, li 16.05.2023

Arch. Saverio Achille Babini

Allegati:

--

- **Planimetrie**
- **Visure per soggetto**
- **Documento fotografico**
- **Certificato Energetico**
- **Copie certificazioni comunali**

