

ARCH. ROBERTO LEONI



Ravenna/Forlì , 18/02/2025

Gent.mo Dott.

DANILO MAFFA

GIUDICE DELLE E.I. DEL TRIBUNALE DI FORLÌ



ESECUZIONE IMMOBILIARE n. R.G. 37/2024 ES.IMM. – G.E. Dott. D.Maffa.

promossa da



contro



con udienza del prossimo **24.02.2025** ore 10,30



ARCH. ROBERTO LEONI

Il sottoscritto ARCH. ROBERTO LEONI, nato il 02 Febbraio 1962 a Zurigo (Svizzera) con sede professionale in Via dell'Antica Zecca n.6 – 48121 Ravenna – mail : arch.robertoleoni@gmail.com – PEC arch.robertoleoni@legalmail.it . iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna con il n° 1006, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 12/04/2024 da parte del GE Dott. Danilo Maffa , il Sottoscritto Esperto Stimatore controdeduce alle note della Parte Debitrice , rappresentata dall' Avv. Francesco Roli del Foro di Forlì.

Il presente Esperto Stimatore risponde ai quesiti posti dalla Parte Debitrice seguendo i punti richiamati nella Sua richiesta e trascritti nei documenti denominati “allegato 1 ed allegato 2”, siglati dall' Avv. xxx

Quesito n.1 - «Guida alla presente Relazione Tecnica Estimativa - Note e commento dell'Esperto Stimatore».

Il presente Esperto Stimatore ringrazia l' Avv. xxx per la lode alla Relazione Tecnica Estimativa redatta dallo Scrivente CTU Arch. Roberto Leoni.

Questa metodologia impostata su una linea descrittiva stilata in termini chiari e sintetici e corredata anche dalla documentazione fotografica che volutamente è presente all' interno dell' elaborato peritale (e non come allegato) , rende il contenuto stesso di facile comprensione anche per coloro che non sono esperti in materia estimativa ed agevolando nel contempo il compito dei Delegati alle vendite giudiziarie , i quali sono meno soggetti alle richieste di informazioni tecniche sugli immobili oggetto di esecuzioni immobiliari.

Quesito n.2 - Nota a p. 2, testo del titolo B, ll. 5-7 «In base alla sopracitata definizione non è possibile scindere i beni pignorati in una vendita suddivisa in lotti poiché si perderebbe in requisito di ruralità in quanto i beni agricoli ed edilizi sono strettamente connessi»

Quesito n.3 - Nota a p. 2, testo del titolo B, ll. 9-10: «La perdita del requisito di ruralità significa che il complesso agrituristico. diventerebbe...»

Quesito n.4 Nota a p. 2, testo del titolo B, ll. 10-12: «con aumento di costi, tasse e soprattutto dagli oneri comunali di cui alla ex Legge Bucalossi n.10/1977 e sostituita dal Testo Unico dell'Edilizia di cui al DPR n.380/2001 e ss.mm.ii»

ARCH. ROBERTO LEONI

ASTE
GIUDIZIARIE

Quesito n.21 Nota a p. 104, par. 1: «Gli immobili non possono essere – [...FINO A...] – di cui al DPR n.380/2001 e ss.mm.ii.»

Quesito n.22. Nota a p. 106, testo del quesito 23, «I beni pignorati – [...FINO A...] – come lotto unico»

ASTE
GIUDIZIARIE

I quesiti ai punti 2-3-4-21-22 proposti dalla Parti Debitrice sono stati accumulati poiché riguardano in sostanza una risposta unica a quello che è stato il criterio e la metodologia adottata dal presente Esperto Stimatore per la redazione della Relazione Tecnica Estimativa. Certo di poter dare una risposta unica ed uniforme su quello che potrebbe essere un percorso condiviso tra le due parti, sia creditrice che debitrice, e su come affrontare questa alienazione in sede di procedimento dell' Esecuzione Immobiliare in oggetto.

Premesso che in sede di stesura della Relazione Tecnica Estimativa il presente Esperto Stimatore ha valutato anche la divisione in lotti , raccogliendo anche quella che è una volontà da parte della Ditta Debitrice manifestata già in sede di incontro preliminare (primo accesso) presente il Custode Giudiziario. Questa volontà era quella di poter alienare parti/porzioni di immobile destinati al complesso agrituristico, tanto è vero che il presente Esperto Stimatore chiese ed ottenne l' autorizzazione al G.E. dott. Danilo Maffa a poter eseguire i frazionamenti all' interno dello stesso.

La valutazione iniziale del presente Esperto Stimatore era quella di separare la vendita dei beni immobiliari destinati ai terreni agricoli da quelli edilizi inerenti al complesso agrituristico , dove quest'ultimo veniva ulteriormente frazionato in più unità immobiliari.

Questa operazione aveva senso se i costi tecnici ed amministrativi fossero stati accettabili ma purtroppo con una serie di analisi più approfondite non è stato possibile. Con i vari confronti con i tecnici comunali Comune di Modigliana, mi fu richiesto un progetto divisionale delle parti che costituiscono il complesso agrituristico con tanto di redazione di una SCIA – Segnalazione Certificata di Inizio Attività accompagnata inoltre di un progetto

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ARCH. ROBERTO LEONI

urbanistico che prevedeva la distinzione tra le parti private e quelle comuni, la creazione di parcheggi ad uso privato e pubblico, il pagamento di oneri di urbanizzazione primaria/secondaria e costo di costruzione per il passaggio da immobili rurali da immobili civile, essendo la tipologia del complesso agrituristico non proprio consona la storicità dell'architettura rurale presente nei nostri luoghi.

Non solo: alcune unità immobiliari ad uso ospiti presentano delle criticità a livello di RUE – Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Modigliana dove lo stesso regolamento recita che le unità immobiliari trilocali debbano avere per norma un servizio igienico areato ed illuminato (Rif. Art.4.5.2 del RUE di Modigliana) e questa criticità è presente in 2 unità nel blocco “ B1” e una nel blocco “B2”.

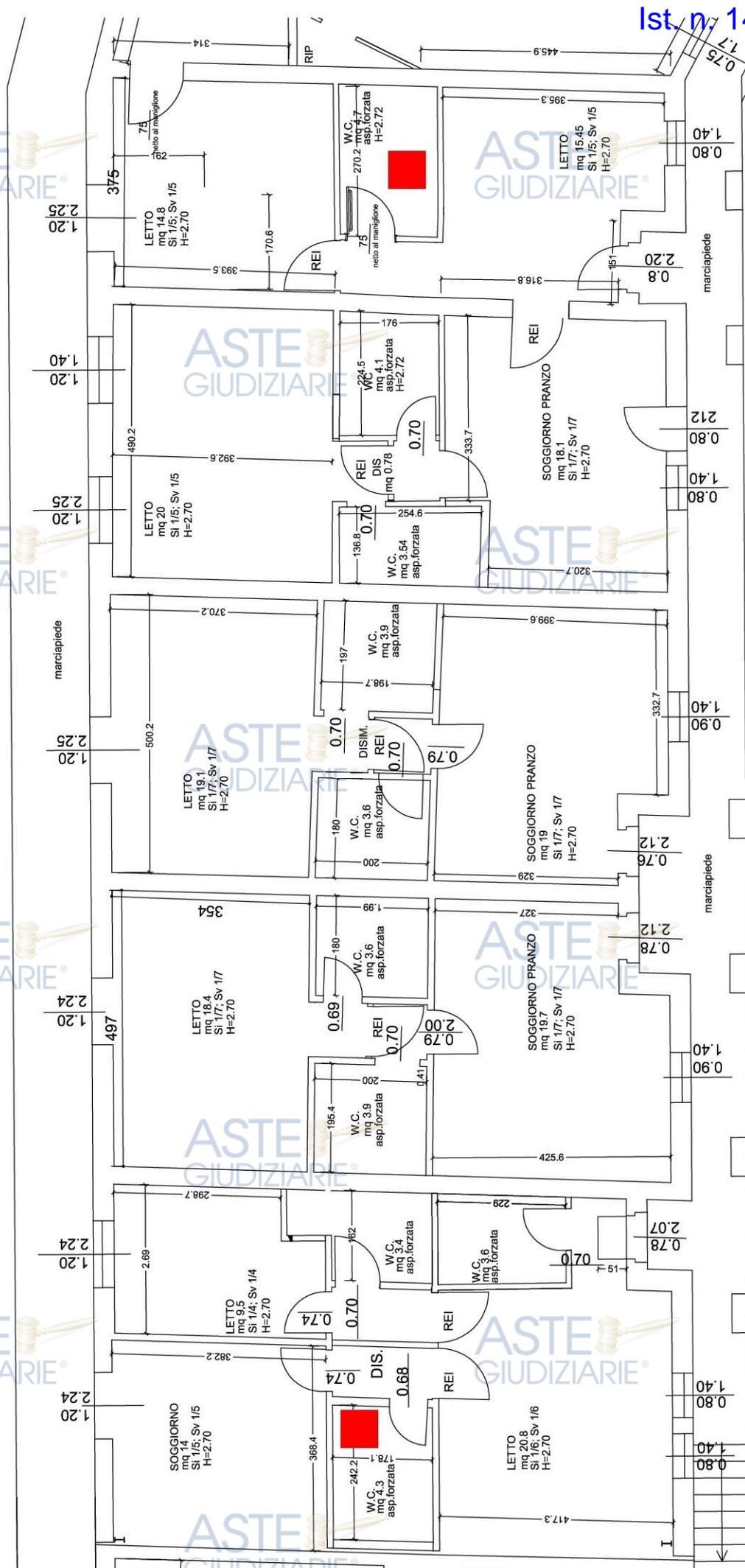
Fatta questa dovuta puntualizzazione dobbiamo prevedere diversi costi tecnici e amministrativi che una siffatta operazione di divisione in lotti comporta e che richiamo nel seguente specchio:

1. Progetto divisionale di scomposizione delle unità immobiliari che costituiscono il complesso agrituristico in diversi lotti rendendole autosufficienti da un punto di vista urbanistico e catastale con progetto delle parti comuni.
 - € 4.000,00 circa oltre accessori per la pratica edilizia e per progettazione architettonica;
 - € 7.000,00 circa oltre accessori per frazionamenti e nuova identificazione catastale.
 - € 2.000,00 circa oltre accessori per ciascuna delle aperture zenitali nei servizi igienici ciechi. (Almeno un bagno areato ed illuminato negli immobili “trilocali”)

[Vedi pagine seguenti]

ASTE GIUDIZIARIE®

B1 - Piano terra



ARCH. ROBERTO LEONI



2. Redazioni di nuovi APE – Attestati di Prestazione Energetiche , ognuna per ogni unità immobiliare , con un costo professionale che si attesta sui € 200,00/€ 250,00 oltre accessori per ogni unità immobiliare.
3. Pagamento di oneri urbanistici e comunali per l' operazione di " deruralizzazione" , ossia il passaggio dalla classificazione rurale a quella urbana, quantificabili in circa € 70,00/mq calcolata sulla " Superficie complessiva " definita S.C. derivante **dalla somma della Superficie Utile Netta e del 60% della Superficie Accessoria (SC= SU + 60% SA)**



Il conteggio in termini economici è quantificabile un qualche decina di miglia di euro, per cui **è inaccettabile** che la Parte Creditrice si possa far carico di tale esborso economico per poter condurre questa procedura di esecuzione immobiliare .

Allo stato attuale l' unica via ammissibile per condurre la Procedura Esecutiva al termine è la vendita in lotto unico contraddistinto dalla una valutazione estimativa generale , ed è quella che ha eseguito il presente Esperto Stimatore.

Qualora la volontà della Parte Debitrice fosse quella di perseguire una divisione in lotti in base ad un suo programma finanziario, potrebbe essere lei che si farebbe carico dei costi e degli oneri sopradescritti , rinviando poi al presente Esperto Stimatore il solo compito di frazionare la stima complessiva per ogni cespite immobiliare ottenuto.



Quesito n.5 - **[...Merlot, Chardonnay] e Trebbiano.**

Osservazione accolta. La produzione del Trebbiano compare nelle guide enologiche dell' azienda " xxx" e nel brand " xxx". Durante la visita ai terreni agricoli non era stata specificata la produzione del Trebbiano in quanto ci si era concentrati sulla tipologia dei vigneti di uva nera e soprattutto sulla produzione del vino Sangiovese.

Quesito n.6 - **Ad integrazione di quanto illustrato dall'Esperto Stimatore si attira l'attenzione del lettore sul fatto che nell'ambito del complesso immobiliare contraddistinto dalle lettere A, B1, B2 e C, i soli sottotetto e piano seminterrato del corpo C hanno destinazione esclusivamente agricola (deposito), mentre tutto il resto del complesso ha destinazione agrituristica (in connessione con i terreni agricoli), come risulta successivamente alle pagine 19 e 21 della Relazione. Inoltre, si precisa che il seminterrato del corpo C è climatizzato (caldo/freddo) ad uso deposito vini) e che il**



ARCH. ROBERTO LEONI

sottotetto del corpo C è già predisposto sotto il profilo impiantistico per il relativo mutamento di destinazione d'uso a scopo agrituristico (riscaldamento, condizionamento, colonne montanti e discendenti idrauliche, elettriche e fognarie).

Osservazione non compresa. Nelle planimetrie catastali compare la dicitura "sottotetto/deposito agricolo" e tutto il complesso agrituristico è classificato come un'entità unica, ossia come un D10 –beni strumentali ad uso attività agricola. Per quanto concerne le predisposizioni impiantistiche, queste sono state rilevate poiché elementi necessari per la redazione dell' APE.

Quesito n.7 - [... dotate di soggiorno] - cucina, [...]

Nelle planimetrie architettoniche si evincono che le cucine sono indicate come predisposizione impiantistica e non compare il termine cucina. Anche nelle planimetrie catastali il termine cucina non viene menzionato ed è questo il motivo che nella relazione peritale il termine è stato omissivo.

Quesito n.8 - [... rivestimento in] gres in colore [pietra locale.] Per la precisione: non ci sono rivestimenti in pietra locale; laddove la pietra locale appare, trattasi di muratura e non di rivestimento; solo il gres in colore pietra locale è utilizzato per alcuni, modesti rivestimenti, in particolare per i battiscopa, mentre i cordoli sono in realizzati in cemento martellinato.

Quesito n.9 - [..... controsoffitto] in tavelle di laterizio (usate come casseratura a perdere su travetti in calcestruzzo e sovrastante gettata di calcestruzzo armato alleggerito pedonalizzabile) intonacate e tinteggiate, [nella sala convegnistica ...]

Quesito n.10 - [...i muri interni sono] in pietra locale a vista e, dove in muratura non in pietra locale, sono intonacati. [I pavimenti interni sono in piastrelle] di ceramica, legno e mattoni di terracotta artigianale fatti a mano. [I servizi igienici .]

ARCH. ROBERTO LEONI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Queste tre osservazioni sono state raggruppate poiché sono inerenti al tema delle finiture e delle componenti edilizie e le osservazioni sono state parzialmente accolte. Il presente Esperto Stimatore però si riserverà di effettuare un ulteriore sopralluogo presso il complesso agrituristico per una valutazione conclusiva sui dettagli di finitura dell'immobile stesso. Per il punto "9" è necessario ed indispensabile effettuare dei carotaggi per verificare le componenti edilizie non visibili, a spese della Parte Debitrice.

Quesito n.11 [...a termosifoni] unitamente a fan-coils (doppio impianto -termosifoni e fan-coils- in tutti i locali dei corpi di fabbrica B1 e B2; solo fan-coils nei corpi di fabbrica A e C) i quali ultimi assicurano altresì il condizionamento estivo del complesso immobiliare.

Osservazione accolta. Non sono stati specificati i fan-coils nella relazione ma tutti i medesimi sono stati rilevati dal presente Esperto Stimatore ai fini della redazione dell' APE , nella giornata estiva relativa al secondo accesso a fine Agosto 2024.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Quesito n.12 - Nella planimetria del Proservizio agricolo (Foglio 51, particella 246) alla pagina 22 deve essere corretto il tratteggio in rosso del vano per ricovero mezzo agricolo al pianterreno che era già in essere sicuramente ante 1967 (cfr. il precedente riferimento nella relazione a pagina 18 della Relazione) mentre il sovrastante sottotetto (non riprodotto nella planimetria on riferimento, ma vedansi le foto alle pagine 45 e 46 -foto in basso- della Relazione) è stato edificato senza titolo edilizio, come è stato edificato senza titolo edilizio l'antistante Porticato in legno tratteggiato in rosso. Inoltre, deve essere corretto anche il tratteggio rosso del "Porticato in legno" in quanto il Porticato in legno è presente anche su gran parte del lato Ovest (ovunque, ad eccezione per la parte antistante il "Vano per ricovero mezzo agricolo" -cfr. foto in basso a pagina 45 della Relazione-).

La sagoma del Proservizio agricolo, per quanto possa essere stata edificata completamente in data antecedente al 1 settembre 1967, è difforme dalla planimetria catastale dello stesso. Sono perciò state segnalate come difformità il vano posto a sud, destinato al ricovero dei mezzi agricoli, ed il portico posto a nord. Entrambe le superfetazioni non

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

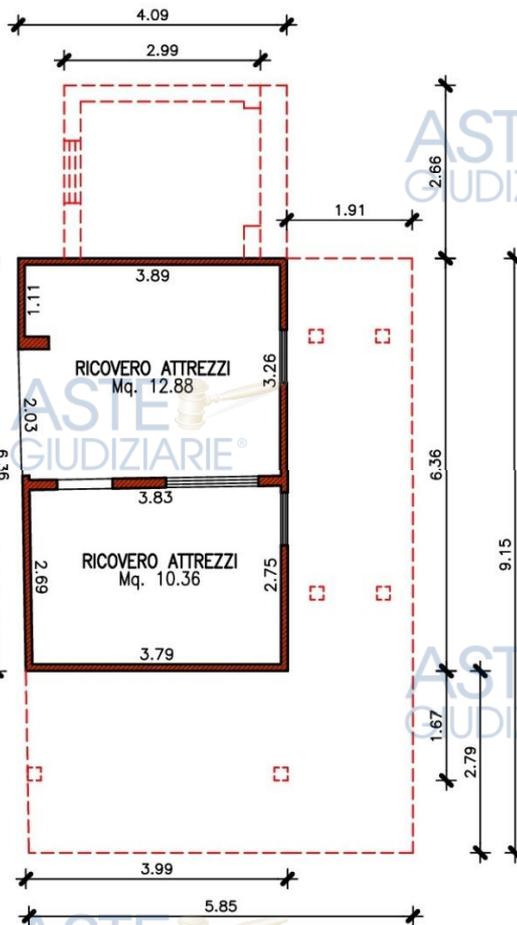
ARCH. ROBERTO LEONI

ASTE
GIUDIZIARIE®

compaiono nella planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si allega planimetria indicativa del Proservizio, atta a segnalare le parti realizzate senza titolo edilizio (indicate con tratteggio rosso), con recepimento delle osservazioni fatte in merito al porticato anche sul lato Ovest e con l'indicazione dei punti cardinali. Si specifica che contrariamente alla normale prassi, la planimetria è ruotata con il Nord verso il basso, in quanto è stata mantenuto l'orientamento della Planimetria Catastale depositata agli atti.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Quanto alla dichiarazione "...che era già in essere sicuramente ante 1967", non se ne può in realtà avere la certezza. È stato indicato nella Relazione dell'Esperto Stimatore (come indicato nelle osservazioni) a pagina 18 nella descrizione generica del fabbricato, ma più specificatamente a pagina 22 viene descritta la differenza tra quanto edificato regolarmente e quanto in assenza di titolo.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

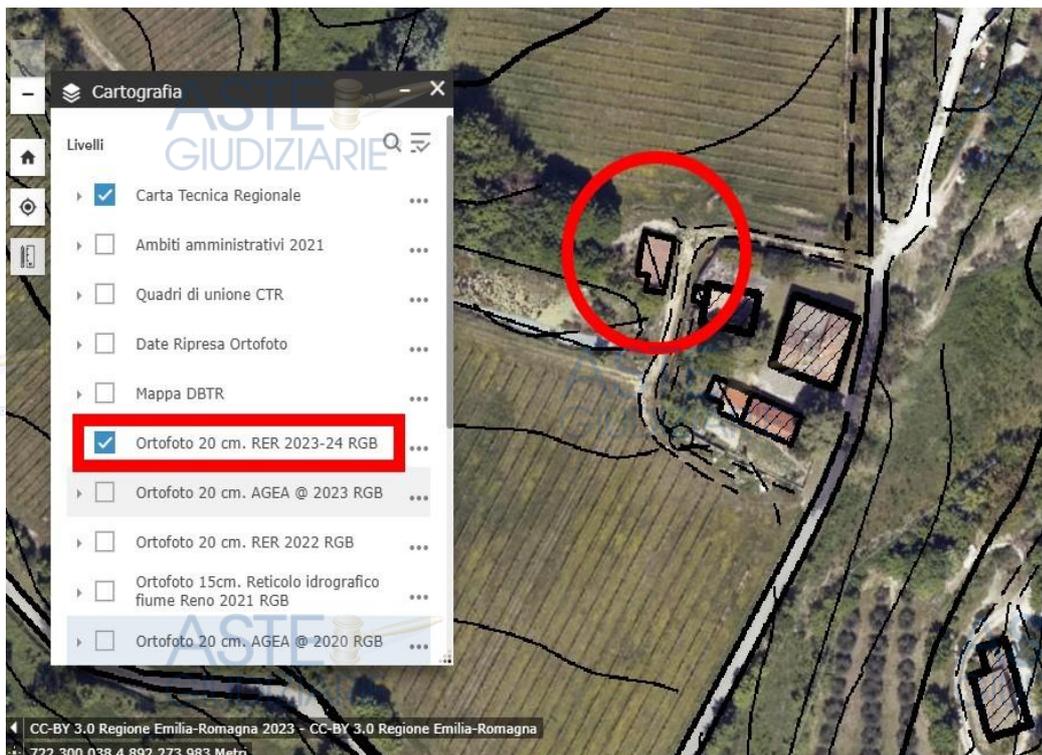
ARCH. ROBERTO LEONI

ASTE
GIUDIZIARIE

Quesito n.13 [... sul lato Nord] e su gran parte del lato ovest, oltre al il sottotetto sovrastante il vano chiuso ad uso ricovero mezzo agricolo (quest'ultimo edificato a pian terreno sicuramente ante 1967, come potrà essere agevole verificare dalle foto aeree storiche, di pubblico dominio) sul lato Sud.

ASTE
GIUDIZIARIE

Osservazione corretta circa l'esistenza di una tettoia anche sul lato Ovest. Si precisa però che non tutto ciò che è stato edificato antecedentemente al (1 settembre) 1967 diventa automaticamente regolare, specialmente quando si rileva discordanza con le planimetrie catastali depositate. Tra l'altro, le osservazioni suggeriscono una verifica "dalle foto aeree storiche, di pubblico dominio"... Bene, analizzando e confrontando la situazione attuale (2023-2024) con una aerofotogrammetria di pubblico dominio datata 1976, si scoprono informazioni interessanti.

ASTE
GIUDIZIARIE

Come bene evidente, la sagoma fotografata del Proservizio ad oggi riempie pienamente il sedime indicato nella Carta Tecnica Regionale (aggiornata) di colore nero. Trattandosi di copertura ad un'unica falda, non sono presenti ombre sulla copertura ed il fabbricato appare

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ARCH. ROBERTO LEONI

completamente del colore rossastro classico del laterizio di copertura, tranne una piccola punta sul lato sud, coperta dalle fronde di un albero presente (le cui fronde sono presenti anche nella foto a pagina 45 della Relazione Tecnica di Stima



Ben diversa era la situazione nel 1976: all'interno della sagoma (indicata in nero) della Carta Tecnica Regionale, per quanto l'aerofotogrammetria sia bene esposta alla luce solare, è evidente sul lato Ovest una zona d'ombra che corre per gran parte della sagoma del fabbricato: ciò indica la mancanza, sul lato ovest, della copertura della tettoia ad oggi presente (quindi la tettoia sul lato ovest non sarebbe stata edificata "ante 1967") e c'è una macchia scura anche nell'estremità a Sud della sagoma, che porta a dubitare anche sull'esistenza "ante 1967" del ricovero dei mezzi agricoli. In questo caso la macchia non è l'ombra di un albero che nel 1976 non c'era, ma il vuoto.

Infine, resta l'incognita dell'accatastamento del Proservizio, presentato in data 16/05/2005: che senso avrebbe avuto indicare nella planimetria catastale soltanto i due vani principali e non rappresentare né la tettoia sui lati Sud ed Ovest e né tantomeno il ricovero dei mezzi agricoli posto sul lato Sud? È ragionevole credere che nel 2005 la situazione esistente fosse diversa oppure che già fosse evidente che parte delle superfetazioni non fossero regolari e quindi non accatastabili.

ARCH. ROBERTO LEONI

**Quesito n.14 - Ravenna**

Il termine " Agenzia del Territorio di Ravenna" o meglio l' Agenzia delle Entrate di Ravenna indica solamente il luogo dove il presente Esperto Stimatore esegue abitualmente le visure catastali e le ispezioni ipotecarie, avendo la residenza professionale nel Comune di Ravenna.

**Quesito n.15 - [...sul fronte] nord e su gran parte del fronte ovest, oltre che di una superfetazione sul fronte Sud.**

Osservazione accolta.

Quesito n.16 - «(meli, ecc.)» in quanto gli "albicocchi, nespoli" quali potevano esser indicati in catasto, sono stati estirpati e sostituiti da vigneti e uliveti.

A prescindere che nelle visure catastali è indicato solo il termine "frutteto" e non le colture agrarie, il presente Esperto Stimatore aveva già rilevato delle discrasie nelle visure catastali tra ciò che era indicato rispetto alla realtà dei luoghi, sempre in riferimento alle colture agrarie. Questa discrepanza è stata poi corretta nella tabella dei valori agricoli dove il pallino asteriscato indica la presenza di una coltura diversa e dove la stima è stata effettuata sulla coltura agraria effettivamente esistente alla data odierna e non in base alle visure catastali.

Il fatto che siano presenti dei meleti anziché gli albicocchi o nespoli è stato un refuso, che però non influisce sul valore immobiliare dei terreni agricoli.

Quesito n.17 - [...non è asfaltata] (il manto d'asfalto è stato pregiudicato in un tratto dalle frane alluvionali del 2023 ed è oggetto di lavori di stabilizzazione e ripristino da parte del Comune) [e con l'alluvione].

Osservazione non comprensibile. Rimane valida la mia nota a pag.96. Che Via dei Frati sia stata oggetto di lavori di ripristino dovuti alle frane alluvionali ne è la testimonianza che per il secondo accesso, il presente Esperto Stimatore ha dovuto percorrere per un lungo tratto della via Pietro Nenni, ossia un percorso alternativo per giungere a destinazione.



ARCH. ROBERTO LEONI

ASTE
GIUDIZIARIE

Quesito n.18 - **Non si comprende il riferimento al "capannone" (in questa sede dove la Relazione ha ad oggetto il complesso agrituristico) e si teme un refuso.**

Osservazione accolta. Trattasi di un refuso.

Quesito n.19. [...prospiciente] **il fronte Sud e gran parte del fronte Ovest, sorretta da alcuni pilastri in legno e sottotetto del vano posteriore verso Sud [non sono tracciati...].**

Osservazione accolta. Il quesito ricalca totalmente l'osservazione n.15

ASTE
GIUDIZIARIE

Quesito n.20. **A prescindere da alcune inesattezze nella esposizione (attinenti alla individuazione ed alla estensione delle superfetazioni), i costi stimati per le loro demolizioni possono essere comunque ritenuti accettabili, data la natura delle superfetazioni di cui l'Esperto Estimatore prevede la demolizione, tutte realizzate esclusivamente in legno (e non in muratura).**

L'osservazione indica erroneamente la natura delle superfetazioni di cui si prevede la demolizione realizzate "esclusivamente in legno". Si noti, invece, nella foto n.1 a pagina 45 come tutto il basamento e l'architettura del vano a deposito mezzi agricoli siano in realtà realizzati in muratura intonacata e calcestruzzo.

ASTE
GIUDIZIARIE

Quesito n.21. **(Cfr. risposta di cui ai punti 2-3-4-21-22)**

Quesito n.22. **(Cfr. risposta di cui ai punti 2-3-4-21-22)**

Quesito n.23. **Non è dato comprendere quest'ultimo passo della Relazione, in relazione al quale si richiedono chiarimenti.**

La risposta al quesito n.27 del G.E. è stata espressa in maniera non corretta. Il presente Esperto Stimatore voleva esprimere che alla data odierna non esistono altre pendenze giudiziali se non quelle indicate nella certificazione notarile. Ha tralasciato volutamente la seconda parte del quesito n.27 in quanto essendo l'Esecutato un soggetto giuridico, non possono sussistere eventuali provvedimenti di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ARCH. ROBERTO LEONI



Il presente Esperto Stimatore conferma la validità della Relazione Tecnica Estimativa sia nei contenuti tecnici ed urbanistici e sulla metodologia di stima adottata ed eseguita con meticolosità e diligenza.

Le osservazioni proposte dalla Parte Debitrice non influiscono sull' esito della valutazione economica dei beni pignorati.



Cordiali saluti.



L' ESPERTO STIMATORE
Arch. Roberto Leoni
(F.to digitalmente)



Forlì/Ravenna - 18/02/2025



Allegati:

- 1. Note relative alla R.T.E. in colore gialle
- 2. Osservazioni alla CTU;

