

	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE	
	DOTT.	
	* * *	R.G.Es.35/2022
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	<u>Udienza 16/10/2024</u>
	Promosso da:	<u>Ore 12:00</u>
	“.....”	
	contro	
	
	* * *	
	<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	
	<u>Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna (codice H199):</u>	
	- Sez. S - Foglio 142 - particella 249 – sub 1 – Categoria A/7 – Classe 3 -	
	Consistenza vani 13 – Superficie Catastale Mq. 391 – Piano T-1 - Rendita €	
	2.014,18 - Via n. ...;	
	-Sez. S - Foglio 142 - particella 249 - sub 2 – Categoria C/6 – Classe 2 -	
	Consistenza Mq. 42 - Superficie Catastale. Mq. 43 – Piano S1-T - Rendita €	
	140,99 - Via n.	
	<u>Catasto Terreni del Comune di Ravenna (codice H199):</u>	
	- Sez. S - Foglio 142 - particella 244 – Qualità Seminativo – Superficie Mq.	
	6.373 – Deduzione A19;A5 – Reddito Dominicale Euro 33,59 – Reddito	
	Agrario euro 37,85.	
	<u>CONSISTENZA E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI</u>	
	<u>Piena proprietà di:</u>	
	- Abitazione unifamiliare in villa, di particolare pregio architettonico,	

tipica della zona rurale del forese ravvenate su due piani fuori terra con

autorimessa e cantina in corpo staccato, piscina (non ultimata), terreno

di pertinenza (area cortilizia) e terreno agricolo confinante sita nel

Comune di, località, Via n. ...

Gli immobili si trovano ubicati nel forese ravennate e precisamente nella

zona rurale della frazione di, posta a Sud-Ovest rispetto

all'abitato di Ravenna. La via è una strada comunale che si dirama

dalla viabilità principale (Strada Provinciale 118) che nel tratto urbano

prende il nome di via Dismano (che collega Ravenna e Cesena).

L'accesso agli immobili avviene dall'ultimo tratto della Via

che termina proprio all'interno della proprietà dell'esecutato.

Nella località di, distante circa 18 km dal centro di Ravenna,

sono presenti servizi primari e secondari quali farmacie, scuole per l'infanzia

ed elementari, piccole attività commerciali di quartiere e uffici

amministrativi del comune, luoghi di culto ecc..

La stazione ferroviaria di Ravenna dista circa 17 km. mentre i collegamenti

su ruote sono garantiti tramite trasporto pubblico di autobus della Start

Romagna e da TPER per i collegamenti in regione.

L'ospedale dista circa 17 km.

La superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto della presente

relazione, al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, risultano:

- Abitazione al piano terra **mq. 204,95;**

- Abitazione al piano primo **mq. 117,50;**

- C.T. **mq. 1,30** (=15% della superficie effettiva ai fini valutativi);

- Lavanderia **mq. 2,78** (=30% della superficie effettiva ai fini valutativi);

- Cantina al 1° piano sottostrada in corpo staccato **mq. 8,78** (=30% della superficie effettiva ai fini valutativi);

- Garage al piano terra **mq. 14,63** (=50% della superficie effettiva ai fini valutativi);

- Corte **mq. 2,5** (=10% della superficie effettiva i fini valutativi considerando i mq. 25);

- Corte in eccedenza escluse anche le piscine **mq. 61,56** (=2% della superficie effettiva i fini valutativi esclusi i mq. 25);

Superficie commerciale complessiva mq. 414,00.

La superficie commerciale del terreno identificato con il mappale 244, è stata individuata come segue:

-Superficie desunta dalla visura catastale pari a mq. 6.373,00

CONFINI

Gli immobili (fabbricati e terreno) sono confinanti su tre lati con ragione con sede in (mappale e), e a est con lo scolo consorziale denominato “Oriolo Superiore”, salvi altri;

PROPRIETA'

Le unità immobiliari ed il terreno oggetto della presente procedura esecutiva sono intestate a:

-, nato a (...), il, C.F., proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni;

SOPRALLUOGO

A seguito della comunicazione inviata all'esecutato dal Custode

..... in data 19/01/2023 con indicate data e orario del

sopralluogo fissato per il giorno 25/01/2023 alle ore 14.00, il sottoscritto ed

il custode si sono presentati presso l'immobile.

Dando seguito alla comunicazione, congiuntamente al custode

....., mi sono recato all'appuntamento al quale era

presente l'esecutato che ha consentito di accedere all'immobile e di svolgere

regolarmente il sopralluogo (vedi allegati verbali).

A seguito di comunicazione del 08/06/2023 dove veniva disposta la

sospensione della procedura esecutiva fino al 30/06/2024, il sottoscritto CTU

sospendeva le operazioni peritali.

Successivamente, con avviso a mezzo PEC del 25/06/2024 da parte del

Tribunale di Ravenna, veniva comunicato allo scrivente la prosecuzione

delle operazioni peritali al fine del deposito della perizia estimativa. Preso

atto di quanto comunicato dall'ill.mo G.I. Dott. e visto il tempo

trascorso dalla sospensione, il sottoscritto CTU provvedeva a comunicare

all'esecutato una nuova data per il sopralluogo al fine di accertare eventuali

variazioni rispetto all'ispezione precedente. In data 06/08/2024 alle ore

15.00 procedevo al nuovo sopralluogo alla presenza dell'esecutato.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà di:

Abitazione unifamiliare in villa, di particolare pregio architettonico,

tipica della zona rurale del forese ravvenate su due piani fuori terra con

autorimessa e cantina in corpo staccato, piscina (non ultimata), terreno

di pertinenza (area cortilizia) e terreno agricolo confinante siti nel

Comune di, Località, Vian...

La costruzione originale (fabbricato principale) è risalente a data anteriore al 01 settembre 1967 e la costruzione, all'epoca a destinazione colonica, riprende la tipologia denominata "FORLIVESE" in quanto costituita da un nucleo centrale a due piani (con copertura due falde) e due appendici laterali ad un piano solo (con copertura a tre acque). Il corpo secondario in corpo staccato è stato costruito successivamente a seguito degli interventi di restauro.

La tipologia costruttiva, oltre ad essere tipica della rurale del ravennate, è altresì codificata dal RUE 5.1 del comune di Ravenna all'allegato D.

Prima dell'acquisizione da parte dell'esecutato, nel 1999, il fabbricato con il relativo mappale originario hanno cambiato destinazione d'uso da rurale a civile abitazione.

L'attuale proprietà è poi intervenuta sugli immobili, in quanto fatiscenti, con la richiesta di restauro e risanamento conservativo atta alla riqualificazione del complesso immobiliare.

Tra il 2004 ed il 2012 sono stati eseguiti ed ultimati i lavori di recupero del fabbricato principale e del manufatto in corpo staccato (attualmente abitabili); mentre risulta ancora non completata la zona piscina e parte delle pavimentazioni esterne.

Fabbricato principale:

La struttura del fabbricato principale è in muratura portante in mattoni pieni a vista, su fondazioni continue in muratura oggetto probabilmente di rinforzo durante i lavori di restauro. I solai intermedi tra il piano terra ed il primo piano del nucleo centrale del fabbricato sono di varie tipologie. Nello

specifico:

- Il solaio posto nella zona pranzo è realizzato con struttura principale in travi in legno massello a sezione quadrata circa 30*30 cm., con appoggio su elementi lignei a mensola e lavorati con fregio “corridietro”, elementi secondari con morali in legno da 8*8 cm., tavole in cotto e piano di calpestio rinforzato e/o ripristinato attraverso interventi di riempimento fino alla quota pavimento.
- Il solaio posto nella zona soggiorno è costituito da voltine e travi in ferro e piano di calpestio rinforzato e/o ripristinato attraverso interventi di riempimento fino alla quota pavimento.
- Il solaio posto nella zona bagno, lavanderia e nel salotto è costituita da volta in muratura eseguita con archi in mattoni e piano di calpestio rinforzato e/o ripristinato attraverso interventi di riempimento fino alla quota pavimento.
- I solai della cucina, della zona camino e della zona salotto, (ubicati nelle appendici laterali) sono costituiti da una copertura in legno in falda a tre acqua eseguita con trave principale in displuvio in legno massiccio a sezione quadrata, orditura ortogonale con travi in legno massiccio di sezione più ridotta, al di sopra sono posati dei morali a sezione quadrata da 8*8 cm., strato di chiusura con tavole in cotto e piano di calpestio rinforzato e/o ripristinato attraverso interventi di riempimento fino alla quota pavimento.
- Il solaio del sottotetto (soffitto dei vani posti al piano primo) è costituito da un solaio in legno con orditura principale in travi a sezione quadrata con sovrapposti morali, sempre in legno da 8*8 cm.

e tavelle in cotto.

- Il solaio di copertura, a due falde inclinata, risulta anch'esso con struttura lignea ma non è stato possibile visionarlo in quanto il sottotetto non è accessibile praticabile.

Le murature, sulla facciata esterna, sono tutte a vista tranne la zoccolatura perimetrale che risulta essere intonacata. Sulla facciata principale, inoltre, è presente una piccola nicchia votiva posta sopra la porta di ingresso.

La stessa porta di ingresso presenta una cornice in rilievo eseguita con mattoni a vista. Stessa cosa dicasi per il marcapiano tra il piano terra ed il piano primo. In corrispondenza delle altre aperture esterne sono presenti sia delle piattebande a conci eseguiti con mattoni posati in coltello sia degli archi anch'essi in muratura a vista.

Lo stato di manutenzione è decisamente molto buono.

Le lattonerie, canali di gronda e pluviali, sono in rame.

La recinzione è presente su tutto il perimetro della proprietà dell'esecutato ed è eseguita con mura di cinta avente altezza di circa ml. 2.70, pilastri reggi cancello a forma quadrata in mattoni a vista a tre teste avente altezza circa ml. 3.60 e cancello carrabile automatizzato in ferro verniciato avente dimensioni di ml. 3.75 di larghezza e ml. 3.30 di altezza. Il muro di cinta è realizzato in mattoni pieni a due teste con zoccolo e copri muro superiore in mattoni a vista. La restante porzione di muro risulta intonacata su entrambi i lati. La recinzione posta sugli altri tre lati della proprietà sono stati realizzati con muretto in mattoni intonacati e rete metallica a maglie quadrate. Come rompitratta, vista la importante lunghezza, sono stati inseriti dei pilastri quadrati in muratura. Lo stato di manutenzione è buono

La proprietà dell'esecutato è accessibile dalla via pubblica (Via Palevese). I

fabbricati sono posti all'interno della corte e presentano hanno ingressi

multipli.

Come specificato in precedenza i corpi di fabbrica sono due, uno principale

ed un secondario in manufatto staccato posto sul retro. L'abitazione, nel

fabbricato principale, è disposta su due piani fuori terra e vi si accede

direttamente dalla corte. L'accesso è posizionato al centro della abitazione

ed entrando nell'unità troviamo la zona giorno composta un piccolo vano ad

uso ingresso, il vano scale di collegamento con il piano primo, un ampio

soggiorno, un vano a destinazione pranzo, ed un salotto; proseguendo al

piano terra troviamo ulteriori vani, collegati a quelli appena citati,

posizionati nelle appendici laterali come una cucina abitabile, un disimpegno

ed un ampio vano ad uso bagno. Nell'appendice di destra, per chi entra,

troviamo due vani a destinazione salotto e camino.

Ripartendo dal vano scala e proseguendo al piano superiore troviamo la zona

notte costituita da un disimpegno, un piccolo ripostiglio, tre camere

matrimoniali, di cui una con un vano adibito a guardaroba e un ripostiglio,

ed un bagno di grandi dimensioni e diviso in zona wc e zona vasca/doccia.

I pavimenti sono di varia natura e tipologia. Al piano terra (zona giorno) la

pavimentazione è eseguita con mattonelle quadrate a profilo irregolare in

cotto, nella zona bagno invece troviamo delle piastrelle in gres porcellanato

di colore giallo. La scala interna è pavimentata (pedata ed alzata) con

elementi di pietra serena. Il piano primo (zona notte) presenta varie tipologie

e precisamente del parquet in legno in noce montato a spina di pesce

spazzolato ed oliato con cornice perimetrale sempre in listoni di legno, i

disimpegni sono pavimentati con lastre di pietra arenaria a bordi irregolari e

di varie dimensioni, il bagno è pavimentato con piastrelle di gres

porcellanato.

Tutti i rivestimenti sono in gres porcellanato di varie dimensioni e tonalità

cromatiche.

I sanitari dei bagni sono in ceramica smaltata, la rubinetteria in acciaio.

Le pareti interne sono realizzate in mattoni con finitura ad intonaco

tinteggiato con decori e/o motivi di diverse tonalità cromatiche. Vi sono però

alcuni elementi in mattoni a vista come le colonne del soggiorno e gli archi

dei passaggi fra i vani.

Gli infissi esterni sono di varie tipologie:

- Tutte le finestre sono state realizzate in legno con apertura ad anta ed a vasistas con interposto vetro camera conforme alle normative vigenti all'epoca del restauro. Solo al piano terra sono presenti gli scuretti interni in legno.

- gli infissi della cucina e del vano camino, non apribili, sono ad arco e sono stati realizzati in metallo con interposto vetro camera;

- al piano terra sono presenti inferriate in ferro verniciato con motivo a rombo, mentre per le finestre a mezza luna l'inferriata è a forma di raggera. Al piano primo sono invece presenti degli scuroni in legno a doghe orizzontali e tinteggiate di verde scuro;

- La porta di ingresso, probabilmente in noce massiccio recuperato in sede di restauro, presenta modanature in rilievo a riquadri sulla parte esterna e ferreamente in ferro;

- Le porte poste sul retro (uscita bagno e uscita soggiorno) sono anch'esse

in legno recuperate ma di tipologie diverse;

- Le porte interne sono anch'esse in legno con le maniglie in ottone e con cerniere a scomparsa.
- Le banchine e le soglie sono in granito bianco a doppio spessore.

Fabbricato Secondario:

Il fabbricato secondario, ad uso garage e cantina, è stato realizzato con forma regolare in muratura di mattoni pieni a vista ed è composto da due piani (il piano terra e un piano interrato). Il garage si presenta composto da un unico vano, come anche la cantina. Il solaio intermedio è in latero-cemento mentre la copertura è in legno composta da travi principali "uso fiume", morali quadrati 8*8 cm., tavelle in cotto, impermeabilizzazione e manto in coppi anch'essi di cotto.

Internamente le pareti sono intonacate al civile e la pavimentazione è in costituita da mattoni/tavelle a vista montate a spina di pesce. Anche la scala di collegamento con il piano interrato è rivestita in cotto.

La finestra è in alluminio con vetro camera, mentre il finestrone posto sul fronte è in metallo con vetro camera. Non sono presenti oscuranti. Nella finestra è presente un'inferriata in ferro battuto con maglie a rombo.

Il portone del garage un portone in legno a doghe orizzontali con chiusura a chiave e gangheri in ferro.

Il vano cantina doveva essere utilizzato come vano tecnico per la piscina in quanto erano state predisposte tutta le tubazioni e/o le canalizzazioni atte a ricevere l'impiantistica specifica.

Esternamente è presente una piscina interrata di ampie dimensioni eseguita in cemento armato ed è costituita da una vasca a forma rettangolare ed un

ingresso con scala a forma di mezza luna. A fianco della piscina principale è

posizionata una vasca decisamente più piccola avente funzione di vasca

idromassaggio. Le piscine non mai state rese funzionanti perché sia i lavori

edili che quelli impiantistici non sono mai stati ultimati.

I marciapiedi, a contorno del fabbricato principale, sono stati pavimentati

con mattoni in cotto; la pavimentazione esterna è stata realizzata in parte con

pietre naturali/sasso a diverse forme, mentre in corrispondenza della piscina

la pavimentazione è realizzata con pietra naturale color sabbia a diverse

forme.

La pavimentazione dello stradello di ingresso e della zona posta sul fronte

del fabbricato principale è realizzata con stabilizzato.

La restante parte dell'area cortilizia, è piantumata in parte con alberi ad alto

fusto, tra cui un ulivo secolare, e parte a prato. A poca distanza

dall'abitazione è presente un pozzo eseguito in mattoni piani a vista.

Si precisa che il mappale 244, pur essendo una particella a sè stante, è di

fatto parte dell'area cortilizia ed è un completamento della particella 249.

..*

L'abitazione è provvista dei seguenti impianti:

- impianto elettrico, eseguito sottotraccia, a norma con le legge e provvisto di

certificazione di conformità. Gli interruttori e le prese sono della Bticino.

- impianto termico eseguito con pannelli radianti a pavimento con collettori e

generatore di calore a gas del tipo a condensazione (Viessmann Vitodens

300) e accumulo di ACS da lt. 1000 ubicati nel vano destinato a Centrale

Termica. Dall'impiantistica montata si presuppone vi sia anche la

predisposizione per i pannelli solari termici. Come per impianto elettrico il

tutto è stato realizzato a norma ed è presente la certificazione di conformità.

Nei bagni sono presenti dei termo arredi.

- impianto di raffrescamento estivo a split presente nella cucina e nella zona notte.

L'immobile è servito da energia elettrica, acquedotto, tv, telefono e gas metano. Tutte le utenze sono indipendenti ed al momento del sopralluogo risultano attive in quanto le unità sono abitate.

Il copro secondario è dotato solamente di energia elettrica.

Le unità immobiliari risultano in buono stato di manutenzione.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto della presente, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è stata calcolata ed individuata come segue:

- Abitazione al piano terra **mq. 204,95**;

- Abitazione al piano primo **mq. 117,50**;

- C.T. **mq. 1,30** (=15% della superficie effettiva ai fini valutativi);

- Lavanderia **mq. 2,78** (=30% della superficie effettiva ai fini valutativi);

- Cantina al 1° piano sottostrada in corpo staccato **mq. 8,78** (=30% della superficie effettiva ai fini valutativi);

- Garage al piano terra **mq. 14,63** (=50% della superficie effettiva ai fini valutativi);

- Corte **mq. 2,5** (=10% della superficie effettiva ai fini valutativi considerando i mq. 25);

- Corte in eccedenza escluse anche le piscine **mq. 61,56** (=2% della

superficie effettiva i fini valutativi esclusi i mq. 25);

Superficie commerciale complessiva mq. 414,00.

La superficie commerciale del terreno identificato con il mappale 244, è stata individuata come segue:

-superficie desunta dalla visura catastale pari a **mq. 6.373,00**

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Da ricerca effettuata presso gli archivi del SUE (Sportello Unico per l'Edilizia) del Comune di sono emerse le pratiche qui di seguito riportate:

Il fabbricato, edificato come "edificio rurale" è stato costruito in data anteriore al 01 settembre 1967 ed ha subito trasformazioni a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

○ *Comunicazione di cambio di destinazione d'uso da edificio rurale a edificio di civile abitazione P.G. n. 946 del 11/01/2000;*

○ *Permesso di costruire per restauro e di fabbricato di civile abitazione di valore tipologico-documentario n. 194 del 01/04/2004, P.G. n. 68849 del 28/11/2003;*

○ *DIA per la costruzione di nuova recinzione a delimitazione della proprietà P.G. n. 66357 del 09/09/2004;*

○ *Permesso di costruire in variante essenziale per variante planimetrica e realizzazione di cantina interrata n. 211 del 21/04/2006, P.G. n. 101469 del 20/12/2005;*

○ *Proroga P.G. n. 26151 del 26/03/2007*

○ *DIA per variante alla costruzione di nuova recinzione a*

delimitazione della proprietà P.G. n. 76740 del 13/08/2007;

○ *DIA per 1° variante in corso d'opera al restauro di fabbricato di*

civile abitazione P.G. n. 89005 del 25/09/2008;

○ *DIA per opere di completamento al restauro di fabbricato di civile*

abitazione P.G. n. 116811 del 18/12/2008;

○ *DIA per la realizzazione di piscina scoperta interrata P.G. n. 61455*

del 18/06/2009;

○ *Comunicazione di fine lavori con scheda tecnica descrittiva P.G. n.*

3802 del 16/01/2012;

○ *Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche non in*

fognatura pubblica P.G. n. 71787 del 07/07/2011;

○ *SCIA per variante in corso d'opera per la realizzazione di piscina*

scoperta interrata P.G. n. 81583 del 19/07/2012;

○ *SCIA per completamento opere di finitura per la piscina scoperta*

interrata P.G. n. 107689 del 04/10/2012;

○ *Richiesta di proroga per la fine lavori della piscina P.G. n. 196236*

del 19/09/2023.

Ad oggi i lavori riguardanti i fabbricati (edificio principale e corpo staccato)

risultano conclusi. La piscina e parte delle pavimentazioni esterne, invece,

risultano parzialmente eseguite ma non completate (il tutto meglio

specificato al capitolo 7 nella descrizione degli immobili).

Ad oggi vi è in essere una proroga di fine lavori per la piscina al 08/10/2026.

Entro tale termine dovrà essere richiesta ulteriore proroga o le lavorazioni

dovranno essere completate e formalmente chiuse con richiesta di fine

lavori.

Il sopralluogo e la relativa verifica delle consistenze, è stato eseguito con

l'ausilio delle planimetrie reperite presso gli archivi comunali e delle planimetrie catastali.

Da confronto fra quanto indicato nelle planimetrie catastali, negli elaborati grafici e quanto verificato sullo stato dei luoghi attuali in sede di sopralluogo, in merito alle unità immobiliari oggetto della presente perizia, non si sono riscontrate delle difformità rilevanti. Qualche differenza è stata riscontrata nelle dimensioni parziali e generali degli immobili, ma questo fattore non pregiudica la commerciabilità dei bei in quanto sono lievi difformità derivanti dalle letture degli strumenti di misura utilizzati per il rilievo.

Visto quanto sopra rilevato, ed in base a quanto prescritto dalla Legge Regionale Emilia-Romagna n. 15/2013 e successive modificazioni del luglio 2017, le difformità rientrano all'interno delle tolleranze previsto della L.R. 23/2004, art. 19 bis comma 1 e 1bis. Pertanto, aggiudicatario dovrà procedere ad un rilievo dettagliato e comparare lo stato rilevato con lo stato legittimo depositato presso il SUE del Comune di Ravenna.

Per tali difformità non è previsto nessun deposito di sanatoria ma solo la rappresentazione grafica della comparazione nel momento in cui verrà presentato idoneo titolo edilizio per manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione.

Al momento non è dato a sapere se vi saranno modifiche alla normativa urbanistica che possano variare la procedura sopraindicata.

Il fabbricato si trova ubicato in zona di centro storico ed è individuato nel RUE 2 di come segue:

Componente di Zona:

- Spazio rurale, Uso produttivo del suolo, Uso agricolo, SR1 - Zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola – Articolo Normativa Art.VI.2.3;

Componente Puntuale Edifici di Valore Tipologico Documentario:

- Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Emergenze e reti del paesaggio, Edifici e/o complessi di valore tipologico-documentario - Articolo Normativa Art.IV.1.8
Immobilabile censito dal Comune di Ravenna come “casa colonica”, orami trasformata, con n. scheda 093.05.

L’aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. n.380/2001, della L.47/85 e successive modificazioni e della L.R. Emilia-Romagna 15/2013 e successive modificazioni.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Da controllo effettuato dal sottoscritto si è verificata la corrispondenza fra i dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di trascrizione dell’atto di pignoramento del 23/03/2022, Registro generale n. 5946, Registro particolare n. 4068, Presentazione n. 14.

11.0) PROVENIENZA

Gli immobili, oggetto della presente procedura, erano intestati all’

..... con sede in e la piena

proprietà degli oggetto di esecuzione è pervenuta all'attuale proprietà, nella

misura di 1000/1000, come segue:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Dott. del 18/10/2001, Rep.

n. 47036, Raccolta n. 11506, trascritto a Ravenna il 23/10/2001 al n.19045

Registro generale, n. 11704 Registro particolare;

- Atto di compravendita a rogito Notaio Dott. del 09/07/2003,

Rep. n. 48093, Raccolta n. 12247, trascritto a Ravenna il 18/07/2003 al

n.16332 Registro generale, n. 10414 Registro particolare;

Con l'atto del 2001 vengo acquistati il fabbricato identificato con il mappale

23 ed il terreno con il mappale 220.

Con l'atto del 2003 viene acquistato il terreno identificato con il mappale

229.

Successivamente i mappali sono stati modificati (vedasi capitolo 15).

ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal sottoscritto il

20/08/2024)

-Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio

Provinciale di Ravenna – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare in

data 20/10/2008 al n. 4816 di Reg. Particolare e al n. 22098 di Registro

Generale per la somma di Euro 1.425.000,00 (euro un milione quattrocento

venticinque mila virgola zero zero) a garanzia di mutuo fondiario di originari

Euro 950.000,00 (euro novecento cinquanta mila virgola zero zero) a favore

della banca “.....” con sede in(…), Codice

Fiscale (con domicilio ipotecario eletto in (…), Via n.

..);

-Ipoteca volontaria iscritta presso l’Agenzia delle Entrate, ufficio Provinciale di Ravenna – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 13/08/2010 al n. 3895 di Reg. Particolare e al n. 16544 di Registro Generale per la somma di Euro 150.000,00 (euro centocinquanta mila virgola zero zero) a garanzia di mutuo fondiario di originari Euro 100.000,00 (euro cento mila virgola zero zero) a favore della banca “.....” con sede in (...), Codice Fiscale (con domicilio ipotecario eletto in (.....), Via della n.);

-Ipoteca giudiziale iscritta presso l’Agenzia delle Entrate, ufficio Provinciale di Ravenna – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 10/03/2022 al n. 829 di Reg. Particolare e al n. 4871 di Registro Generale, per la somma di Euro 23.000,00 (Euro ventitre virgola zero zero) a favore della banca “.....” con sede in, Codice Fiscale (con domicilio ipotecario eletto non indicato);

Ipoteca cancellata totalmente ei n data 21/04/2023

-Pignoramento immobili trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Ravenna– Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 23/03/2022 al Registro generale n. 4068, Registro particolare n. 5946 presentazione n.14 a favore di “.....” con sede in (..), C.F., che grava sul bene per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà;

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU’

- Non esistono parti comuni.

- A favore dei mappali 249 e 244, di proprietà dell'esecutato, è presente una

servitù di passaggio, gravante sul mappale 230 intestato

..... con sede in

Tale servitù è riportata all'interno degli atti notarili di provenienza e

regolarmente trascritta.

15.0) INFORMAZIONI GENERALI

Vista la disposizione del Giudice dell'Esecuzione del 10.09.2014 il

sottoscritto C.T.U. non produce l'Attestato di Certificazione Energetica.

In data 25/01/2023, il sottoscritto CTU, con la presenza del Custode

....., ha eseguito il sopralluogo; effettuato l'accesso alle

unità immobiliari alla presenza anche dell'esecutato, ho espletato le

formalità di rito e il rilievo metrico e fotografico redigendo apposito verbale.

In data 06/08/2024 il sottoscritto CTU ha eseguito un ulteriore sopralluogo, a

conferma del precedente del 25/01/2023, a seguito della ripresa delle attività

di stima sospesi sensi ex art. 624 BIS CPC in data 08/06/2023.

- L'esecutato, alla situazione attuale, risulta proprietario per 1000/1000 ed è

legalmente separato con sentenza del Tribunale di Ravenna n.1299 del

20/12/2019; all'atto del matrimonio nel 2002 il Sig. era in

regime di beni come da certificato di riassunto di estratto di matrimonio.

- Le planimetrie catastali attualmente depositate corrispondono allo stato di

fatto riscontrato sul posto in quanto non sono state aggiornate a seguito dei

lavori.

- **la vendita immobiliare non è soggetta ad IVA in quanto i lavori di**

restauro sono stati eseguiti nel 2012 e quindi ben oltre i 5 anni.

- L'immobile nello stato di fatto in cui si trova non risulta comodamente divisibile.

- In data 05/04/2023, visto il protrarsi dei tempi per il deposito della relazione di consulenza tecnica di ufficio a causa del prolungarsi dell'attesa per l'accesso agli atti amministrativi e visto il particolare valore dell'immobile il sottoscritto CTU rivolgeva istanza, all'illustrissimo G.E. Dott., per la proroga dei termini sulla consegna dell'elaborato peritale. Proroga formalmente accettata dal G.E. in data 13/04/2023.

- In data 02/06/2023, viste le problematiche derivanti dell'evento eccezionale di alluvione occorso nel maggio 2023, il sottoscritto CTU rivolgeva istanza, all'illustrissimo G.E. Dott., per la proroga dei termini sulla consegna dell'elaborato peritale. Proroga formalmente accettata dal G.E. in data 06/06/2023.

- In data 08/06/2023, l'illustrissimo G.E. Dott. comunica al sottoscritto la sospensione della procedura ai sensi dell'art. 624 BIS del CPC.

- In data 24/06/2024, l'illustrissimo G.E. Dott. comunica al sottoscritto la ripresa delle operazioni peritali al fine di procedere alla stima del compendio immobiliare.

- In data 06/08/2024 il sottoscritto CTU procedeva, visto il tempo intercorso tra la sospensione e la ripresa dell'incarico, ad un sopralluogo al fine di verificare eventuali mutamenti dello stato dei luoghi.

- L'immobile principale era un bene sottoposto a vincolo della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di

Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini. A seguito di richiesta da parte dell'esecutato in data 08/11/2002, sulla possibilità di eliminare il vincolo, la Soprintendenza ha espresso parere favorevole sullo svincolo in data 18/05/2023. Pertanto ad oggi il fabbricato non è vincolato ai sensi del D.Lgs n. 490 del 1999, ma rimane comunque un edificio da conservare come patrimonio tipologico della tradizione locale. Si precisa però che il compendio immobiliare originale (antecedente i lavori di restauro) è comunque censito dal Comune di con scheda n.

- Il mappale 244, pur essendo una particella a sè stante, è di fatto facente parte dell'area cortilizia. Si precisa però che, pur considerando il compendio un lotto unico, la stima del mappale 244 verrà valutata come terreno a prato e distinto rispetto alla valutazione del fabbricato. Per il mappale 244 sarà allegato il relativo CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica).

- Il Sig. ha acquistato in momenti diversi. Il primo Atto del 2001 l'esecutato risultava celibe, mentre per l'acquisto del 2003 il Sig. era coniugato in regime di separazione dei beni. Dal 2019 l'esecutato è separato legalmente.

- A maggior chiarezza si riporta una cronistoria dei mappali catastali. Nel 2001 l'esecutato ha acquistato il mappale 23 (fabbricato) ed il mappale 220 (terreno agricolo confinante). Nel 2003 l'esecutato a seguito di un frazionamento, acquista un ulteriore porzione di terreno agricolo individuato con il mappale 229. A seguito del restauro e delle modifiche intervenute, viene presentato al Catasto Terreni di Ravenna un Tipo Mappale che riconforma i vecchi mappali 23, 220 e 229 negli attuali mappali 249 (abitazione e garage) e 244 (terreno agricolo).

Le unità immobiliari pignorati verranno valutate come un unico lotto in quanto è un'abitazione unifamiliare con garage di pertinenza.

STIMA DEL LOTTO

La stima sarà eseguita considerando le unità immobiliari come un **unico lotto** in quanto abitazione unifamiliare. Alla luce di quanto sopra esposto,

tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, 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 rapporto del

mercato immobiliare di Ravenna e provincia F.I.M.A.A. e ad agenzie

immobiliari in loco), della forte contrazione del mercato immobiliare, il

sottoscritto ritiene di poter attribuire un valore unitario al mq. inferiore

rispetto a quanto dedotto dagli strumenti valutativi in possesso. Inoltre 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) e tenuto conto che

trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva, come segue:

- Proprietà di unità immobiliari ad uso casa unifamiliare di civile abitazione

composta da un'abitazione su due piani fuori terra con annesso garage e

cantina in corpo staccato e terreno agricolo adiacente al fabbricato (ma di

fatto facente parte dell'area cortilizia). Il tutto sito in, località

....., Via n. (vedasi planimetrie ed estratto di mappa

allegati).

Fascia OMI:

Fascia/Zona: Extraurbana/zona rurale e frazioni minori

Codice di Zona: R1

Microzona catastale: 0

La superficie commerciale del fabbricato al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è risultata come segue:

- Abitazione al piano terra **mq. 204,95;**

- Abitazione al piano primo **mq. 117,50;**

- C.T. **mq. 1,30** (=15% della superficie effettiva ai fini valutativi);

- Lavanderia **mq. 2,78** (=30% della superficie effettiva ai fini valutativi);

- Cantina al 1° piano sottostrada in corpo staccato **mq. 8,78** (=30% della superficie effettiva ai fini valutativi);

- Garage al piano terra **mq. 14,63** (=50% della superficie effettiva ai fini valutativi);

- Corte **mq. 2,5** (=10% della superficie effettiva i fini valutativi considerando i mq. 25);

- Corte in eccedenza escluse anche le piscine **mq. 61,56** (=2% della superficie effettiva i fini valutativi esclusi i mq. 25);

Superficie commerciale complessiva mq. 414,00.

La superficie commerciale del terreno identificato con il mappale 244, è stata individuata come segue:

-superficie desunta dalla visura catastale pari a **mq. 6.373,00.**

Il valore unitario al metro quadrato attribuito alla superficie commerciale degli immobili all'immobile sulla superficie commerciale è pari a €/mq. 1.850,00 (milleottococinquanta/00 euro/mq). **Nel valore unitario si è tenuto conto dell'incremento (pari al 10%) dovuto alla**

presenza della piscina anche se non completata e non funzionante.

Valore immobile € 765.900,00

(eurosettecentosessantaciquemilanovecento/00).

Il valore unitario al metro quadrato attribuito alla superficie del terreno

agricolo, nella conformazione attuale è pari a €/mq. 5,00 (cinque/00

euro/mq).

VALORI PROPOSTI COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO

Il sottoscritto C.T.U., come scritto in premessa, trattandosi di beni sottoposti

a procedura esecutiva, dopo aver determinato il valore commerciale del

bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso, rendere più competitiva

la gara e più veloce la vendita, provvederà ad una riduzione. Tale riduzione

viene quantificata al 15%.

Valore piena proprietà immobili € 650.000,00 x (-c.ca 15% di

deprezzamento in arrotondamento);

Valore piena proprietà terreno agricolo € 30.000,00 (in arrotondamento);

somma = **€. 680.000,00 (euroseicentoottantamila/00).**

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico a lui affidato, il

sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore

chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Ravenna, 20/08/2024

II CONSULENTE TECNICO

Geom.