

TRIBUNALE DI RAVENNA

Giudice Dott. Massimo Vicini

RGE N°
137-2022.
Prossima
Udienza
26-03-2025
ore 10.30

Oggetto : PERIZIA DI STIMA AGGIORNATA GENNAIO
2025 nella procedura esecutiva **RGE n. 137-2022**
(per riunione con esecuzione RGE n101-2024)

Procedura promossa da:

CREDITORE PROCEDENTE

XXXXXXXXXX

XXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Immobile sito: Ravenna frazione Santerno Via Canala n° 373

Il sottoscritto MASSIMO CIVINELLI c.f. CVNMSM61H24H199H, nato a Ravenna il 24-06-1961, iscritto all'albo Geometri di Ravenna al n° 1052 e all'Ordine Architetti di Ravenna al n° 614 Sez. A con studio a Russi (RA) in Via Cavour 14, a seguito della nomina tramite comunicazione ricevuta in data 18-05-2023 dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di codesto Tribunale, in data **23-05-2023 ha depositato via telematica**, l'accettazione dell'incarico prestando il giuramento di rito di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Venne effettuato sopralluogo in data 30-05-2023 e in data 13-07-2023, congiuntamente al Custode nominato Avv Gian Paolo Novelli.

La perizia dell'immobile venne depositata PER LA STIMA DI UN MEZZO DELL'INTERO entro i termini concessi dal Giudice in data 4-8-2024.

Successivamente a seguito di incarico ricevuto dal Giudice in data 11-12-2024 per integrazione della perizia di stima volta a qualificare il valore dell'intero immobile pignorato, si è proceduto a sopraluogo in data 9-1-2025 ore 15.00 congiuntamente con il custode, per la verifica degli immobili.

Si premette che dal sopraluogo effettuato in data 30-5-2023 è emerso che il cespite risulta in difformità sia ai titoli edilizi, rilevando abusi edilizi di varia natura e consistenza e sia alle planimetrie catastali, oltre che la demolizione di box ad uso garage, di ciò si è fatta immediata segnalazione al Giudice che in data 18-6-2023 ha disposto di provvedere al rilievo delle difformità e all'indicazione dei costi per eventuale sanatoria ove possibile. Con sopraluogo del 9-1-2025 si è constatato che la situazione non è mutata rispetto a quanto descritto nella precedente perizia già depositata, come si descriverà nel corpo della presente rinnovata perizia.

IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

Individuazione catastale

L'immobile è censito al **Catasto fabbricati della Provincia di Ravenna, nel Comune di Ravenna**, e risulta individuato come segue:

Catasto Fabbricati:

- Sez Ra foglio 28 particella 103 sub 2 via Canala 373 P.T-1 Rendita Catastale euro 908,96 zona censuaria 3 categoria A/3 classe 2 consistenza vani 11.00 superfici mq totale 288 e mq totale escluse le aree scoperte mq 280
- Sez Ra foglio 28 particella 103 sub 3 via Canala 373 P.T-1 Rendita Catastale euro 154,94 zona censuaria 3 categoria D/10
- Sez Ra foglio 28 particella 103 sub 4 via Canala 373 P.T. Rendita Catastale euro 33.57 zona censuaria 3 categoria C/6 classe 2 consistenza mq 10.00 e mq totali mq 11

Ai sensi dell'art 1117 del C.C. è inoltre compreso l'uso comune di area esterna scoperta identificata quale bene comune non censibile al catasto fabbricati di Ra sezione Ra al fog 28 mapp 103 sub 1

L'immobile al catasto terreni è distinto al fog 28 mapp 103 qualità Ente Urbano mq 2.500,00

Intestati:

- **1** XXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXX il XXXXXXXX Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
- **2.** XXXXXXXXXXXXXXXX nata XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

OPERAZIONI PERITALI

In coordinamento con il Custode nominato, il CTU ha effettuato il sopralluogo in data 30-05-2023 e in data 13-7-2023, previo contatto con l'esecutato, per effettuare i rilievi metrici e fotografici dell'immobile oggetto di perizia, si è inoltre verificato con il tecnico preposto del Comune di Ravenna la documentazione e la possibilità di sanatoria degli abusi rilevati.

In data 9-01-2025 si è proceduto a nuovo sopralluogo per la verifica degli immobili, sempre congiuntamente, con il custode nominato, previa verifica presso l'ufficio del Catasto con NUOVA estrazione delle planimetrie dell'immobile al fine di controllare se dal momento del deposito della perizia depositata in data 04-08-2023 fossero state depositate nuove planimetrie catastali.

Si precisa che la situazione catastale dal 4-8-2023 ad oggi non è stata variata.

FORMAZIONE LOTTI

Visti i beni oggetto di pignoramento, stante la loro destinazione d'uso e la loro consistenza, per una migliore valorizzazione degli stessi ed essendo funzionalmente interconnessi fra loro, con reciproche servitù di passaggio e di impianti e vista la presenza di abusi edilizi consistenti e in considerazione del fatto che catastalmente non sono corrispondenti a quanto rilevato, oltre

che per renderli più appetibili alla vendita, e non essendo di comoda divisione per distinguere in modo autonomo, le singole unità immobiliari, si ritiene di trattarli come **unico lotto**:

LOTTO UNICO composto da numero due case d'abitazione in aderenza fra loro, ed ex capannone agricolo, in corpo staccato, destinato senza titolo ad abitazione, con area comune esterna, non corrispondenti alle planimetrie catastali e censito al catasto fabbricati, come segue:

- Sez Ra foglio 28 particella 103 sub 2 via Canala 373 P.T-1 Rendita Catastale euro 908,96 zona censuaria 3 categoria A/3 classe 2 consistenza vani 11.00 superfici mq totale 288 e mq totale escluse le aree scoperte mq 280
- Sez Ra foglio 28 particella 103 sub 3 via Canala 373 P.T-1 Rendita Catastale euro 154,94 zona censuaria 3 categoria D/10
- Sez Ra foglio 28 particella 103 sub 4 via Canala 373 P.T. Rendita Catastale euro 33.57 zona censuaria 3 categoria C/6 classe 2 consistenza mq 10.00 e mq totali mq 11
- Sez. RA Fg. 28 M. 103 Sub. 1 – B.C.N.C. corte comune a tutti i subalterni.

E' compreso l'uso esclusivo di area esterna scoperta, il cespite è distinto al catasto terreni al fog 28 mapp 103 qualità Ente Urbano mq 2.500,00

IDENTIFICAZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto di pignoramento sono identificati come segue:

LOTTO UNICO

Complesso immobiliare composto da lotto con soprastanti due abitazioni divise da cielo a terra e deposito ex agricolo utilizzato anch'esso quale abitazione e ricavate in due corpi di fabbrica distinti, con accesso dalla via Canala al n° 373 località Santerno, tramite accesso carraio e pedonale comune.

Le abitazioni sono distinte in corpo A, corpo B e corpo C

Il corpo "A" – abitazione - è composto da:

piano terra, sul fronte una tettoia abusiva di mq 17 circa, dalla quale si accede all' ingresso, e da qui al soggiorno-pranzo, è inoltre presente un cucina, disimpegno, bagno disimpegno, sottoscala, dal soggiorno-pranzo, parte la scala che porta al primo piano e sbarca al disimpegno,

piccolo ripostiglio (armadio a muro) è presente una camera da letto singola di mq 10.72 lato est , una camera da letto matrimoniale di mq 16.28 lato Ovest, un bagno con accesso al balcone , una camera da letto singola di mq 13.85 lato Ovest .

Il corpo “B” – abitazione- (in aderenza sul lato Nord del corpo A) è composto da:

appartamento accessibile dalla corte comune tramite un portico chiuso abusivamente con infissi in alluminio e vetro, dal quale portico si accede al soggiorno-pranzo, con angolo cottura , disimpegno, camera letto singola di mq 13.69 un ripostiglio una camera da letto singola mq 12.15, dal soggiorno pranzo tramite un disimpegno si accede al bagno posto al PT e dallo stesso disimpegno parte la scala in arredo che porta al primo piano dove sono presenti un locale sottotetto di mq 10 utilizzato quale bagno , un locale sottotetto di circa mq 14.45 utilizzato quale camera da letto, un locale sottotetto di circa mq 14.66 utilizzato quale camera da letto , con annesso locale sottotetto utilizzato quale guardaroba , tutti i locali del sottotetto NON hanno l'altezza utile abitabile e adeguato rapporto di illuminazione.

Il corpo “C” (ex deposito agricolo, utilizzato senza titolo quale abitazione) è composto da:

piano terra con porta d'ingresso ingresso protetta da una piccola tettoia con struttura in ferro e legno, dalla quale porta d'ingresso si accede direttamente nella zona arredata e ad uso soggiorno-pranzo, il quale è privo del necessario rapporto areo-illuminato, (nel grafico allegato denominato “soggiorno/pranzo con angolo cottura” di mq 45.68) , un locale ripostiglio di mq 19.33 e un ripostiglio di mq 12.74 sul retro con accesso solo dall'esterno, un disimpegno, bagno al piano terra e scala in cemento armato che dal soggiorno pranzo porta al primo piano dove sono presenti un ripostiglio di mq 14.50 con altezza media ml 2.59 circa un ripostiglio di mq 8.35 con altezza media di ml 2.54 circa , un ripostiglio di mq 11.39 con altezza media di ml 2.58 circa , dal disimpegno si accede anche al locale utilizzato quale bagno, con altezza media ml 2.05.

Tutti i locali del sottotetto sono arredati e utilizzati quali camere da letto e bagno, segnalando che NON hanno l'altezza utile abitabile .

CONFINI

- A Ovest Mappale 80
- A Nord e ad Est mappali 102-104
- A Sud Via Canala

DATI DI PIGNORAMENTO

Pignoramento immobiliare trascritto 12-10-2022 art 15438 , a carico di XXXXXXXX per la quota di 1/2 (un mezzo) emesso dal Tribunale di Ravenna in data 7-09-2022 a favore di società XXXXXXXX con sede in Imola Via XXXXXXXX n° XXXXX c.f. XXXXXXX.

Pignoramento Immobiliare n. 15226 del 30/10/2024 a favore di XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX (Richiedente: XXXXXXXXXX per Avv. XXXXXXXXX, XXXX, Via XXXXX N°XX) a carico di XXXXXXXX nato XXXXXX il XXXXX, Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Tribunale di Ravenna, in data 17/07/2024 rep. 2499.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Come si evince dal certificato del Notaio XXXXXXX del 18-12-2022 i beni sopra descritti risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Come si evince dal certificato del Notaio xxxxxxxxxx del 18-12-2022 i beni sopra descritti risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

PER xxxxxxxxxx

- ISCRIZIONE CONTRO del 02/05/2002 - Registro Particolare 1890 Registro Generale 9174 Pubblico ufficiale xxxxxxxxxx Repertorio 142658 del 19/04/2002
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in RAVENNA (RA) SOGGETTO DEBITORE Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 998 del 22/03/2022
- TRASCRIZIONE CONTRO del 19/09/2003 - Registro Particolare 13117 Registro Generale 20860 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1339/2003 del 12/09/2003 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI Immobili siti in RAVENNA (RA) Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1995 del 10/06/2010 (CANCELLAZIONE)

- ISCRIZIONE CONTRO del 04/08/2006 - Registro Particolare 4925 Registro Generale 21689 Pubblico ufficiale RAVENNA RISCOSSIONE S.P.A. Repertorio 3806/1 del 03/08/2006 IPOTECA LEGALE derivante da A GARANZIA DEL DEBITO TRIBUTARIO Immobili siti in RAVENNA (RA) SOGGETTO DEBITORE Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 408 del 24/01/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONE CONTRO del 22/03/2022 - Registro Particolare 998 Registro Generale 5840 Pubblico ufficiale PASI GIANCARLO Repertorio 142658 del 19/04/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in RAVENNA(RA) SOGGETTO DEBITORE Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1890 del 2002
- TRASCRIZIONE CONTRO del 30/10/2024 - Registro Particolare 15226 Registro Generale 20618 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 2499 del 17/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in RAVENNA(RA)

PER xxxxxxxxxx

- ISCRIZIONE CONTRO del 02/05/2002 - Registro Particolare 1890 Registro Generale 9174 Pubblico ufficiale xxxxxxxxxx Repertorio 142658 del 19/04/2002
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in RAVENNA (RA) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 998 del 22/03/2022
- ISCRIZIONE CONTRO del 15/05/2006 - Registro Particolare 2862 Registro Generale 12628 Pubblico ufficiale xxxxxxxxxx. Repertorio 3806 del 11/05/2006 IPOTECA LEGALE derivante da A GARANZIA DEL DEBITO TRIBUTARIO Immobili siti in RAVENNA (RA) SOGGETTO DEBITORE Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3496 del 12/10/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONE CONTRO del 25/02/2010 - Registro Particolare 783 Registro Generale 3434 Pubblico ufficiale xxxxxxxxxx Repertorio 498/2010 del 15/02/2010 IPOTECA

LEGALE derivante da ART. 16 DEL D. LGS. N. 46 DEL 26/02/1999 Immobili siti in RAVENNA(RA) SOGGETTO DEBITORE Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3477 del 11/10/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ipoteca giudiziale iscritta a Ravenna in data 5 ottobre 2016 art. 3001 per euro 10.750 a favore della "xxxxxxxxxxxxxx" con sede in xxxxxx, in virtù di decreto ingiuntivo repertorio n. 179 emesso dal Tribunale di Ravenna in data 8 luglio 2016, per la restituzione di euro 5.631,16;
- pignoramento emesso dal Tribunale di Ravenna in data 3 novembre 2016 e trascritto ove sopra il 14 novembre 2016 art. 12085 a favore della società xxxxxx con sede in xxxxxx
- ipoteca giudiziale iscritta ove sopra in data 8 ottobre 2018 art. 3201 per euro 24.000 a favore della "xxxxxxxxxxx." con sede in xxxxxxxxx, in virtù di decreto ingiuntivo repertorio n. 1354/2016 emesso dal Tribunale di Ravenna in data 16 novembre 2016, per la restituzione di euro 14.827,95;
- ipoteca iscritta ove sopra il 22 marzo 2022 art. 998 per euro 260.000 a favore della "xxxxxxxxxxx." con sede in xxxxxxxxx, a garanzia di mutuo di euro 130.000 concesso con atto a rogito del xxxxxxxx in data 19 aprile 2002 repertorio n. 142658, in rinnovazione di quella iscritta ove sopra in data 2 maggio 2002 art. 1890
- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/10/2022 - Registro Particolare 15438 Registro Generale 22300 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA - UNEP Repertorio 2528 del 07/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in RAVENNA (RA)
- ipoteca giudiziale iscritta ove sopra in data 17 ottobre 2022 art. 4235 per euro 11.000 a favore della suddetta "xxxxxxxxxx" con sede in xxxxxx, in virtù di decreto ingiuntivo repertorio n. 209 emesso dal Giudice di Pace di Imola in data 23 maggio 2022, per la restituzione di euro 4.661,79.

Inoltre dal certificato notarile del notaio xxxxxxxx notaio in xxxxxx, i beni sopra descritti risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- Ipoteca volontaria in rinnovazione n. 998 del 22/03/2022 (in rinnovazione dell'iscrizione n. 1890 del 02/05/2002) favore: xxxxxxxxxxxx., con sede in Milano, (richiedente: xxxxxx, xxxxxx e contro xxxxxx nato in xxx il xxxxxxxx e xxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxx, per Euro 260.000,00 di cui Euro 130.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da Atto Notarile pubblico a rogito Dott. xxxxxx, Notaio in xxxxxx, in data 19/04/2002 rep. 142658
- Pignoramento Immobiliare n. 15226 del 30/10/2024 favore: xxxxxxxxxxxx, con sede in xxxxxxxx, (Richiedente: xxxxxx per Avv. xxxxxxxxxxxx per xxxxxxx, xxxxxx, Via xxxxxxx) e contro: xxxxxxxxxxxx nato in xxxxxx il xxxxxxxxxx, Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Tribunale di Ravenna, in data 17/07/2024 rep. 2499

Si precisa, che dalla sezione D della nota di trascrizione dell'atto trascritto a Ravenna in data 17 gennaio 2002 art. 1073, mediante il quale i suddetti signori xxxxxxxx, xxxxxxx e xxxxxxxx hanno venduto un terreno distinto con mappati 83, 84, 85, 102 e 104, risulta che l'accesso alla e dalla via Canala, sia per il terreno stesso che per la restante proprietà dei venditori, avverrà mediante il ponticello cavalca-fosso, avente larghezza complessiva di metri 6, il cui asse dovrà coincidere con la prosecuzione ideale del confine fra il terreno in contratto e detta restante proprietà dei venditori, da costruirsi da questi ultimi a loro cura e spese e da mantenersi a spese comuni fra gli utenti.

STATO CIVILE DELL'ESECUTATO
AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI
RESIDENZA E CODICE FISCALE

Gli esecutati risultano coniugati fra loro in regime di separazione dei beni come dichiarato nell'atto di acquisto dell'immobile oggetto di esecuzione in data 19-04-2002 rep 142657/28479 e come risulta dal certificato di matrimonio al comune di XXXXXXX (XXX) richiesto dal CTU e pervenuto in data 28-8-2023 dove risulta che gli esecutati hanno contratto matrimonio in data 21/08/1983 con annotazione che con atto notarile in data 8-5-1991 in XXXXXXX i coniugi esecutati, hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Gli esecutati risultano iscritti nella famiglia anagrafica così composta:

XXXXXXX nata XXXXXXX in XXXXXXX

XXXXXXX nato XXXXXX in XXXXXXX

Figlia XXXXXXXXX nata il XXXXXX in XXXXXXXXX coniugata

Nipote discendente XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXX stato civile nubile

Nipote discendente XXXXXXXX nato XXXX a XXXXXXXXX stato civile celibe

Nipote discendente XXXXXXXX nato il XXXXXXXX

Genero XXXXXXXXX nato il XXXXXXXX a XXXXXXXX stato civile coniugato

La famiglia anagrafica risulta iscritta all'indirizzo Via Canala 373 (Ra)

VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI

PROVENIENZA

Si rimanda al certificato notarile del notaio XXXXXXXX, ed al certificato notarile del notaio XXXX in XXXXX, precisando che la quota dell'intera proprietà intestata agli esecutati un mezzo ciascuno in regime di separazione dei beni, era pervenuta, per acquisto con atto di compravendita a rogito Notaio XXXXX in data 19-2-2002 rep n° 142657/28479 trascritto a Ravenna in data 2 maggio 2002 art. 5769, da:

- XXXXXXXXXX, nata a XXXXX il XXXXXXX c.f XXXXX
- XXXXXXXX, nato a XXXXXXX il XXXXX c.f XXXXX
- XXXXXXXX, nata a XXXXXXX il XXXXXXXX c.f XXXXXXXX

- alla data del 14 novembre 1996 i beni figuravano censiti al Catasto Terreni con il mappale 22 di metri quadrati 32.542, di proprietà della signora XXXXXXX, nata a XXX il XXXXXXXX, alla stessa pervenuto in virtù di rogito del XXXXXXX di XXXXX in data 30 aprile 1960 repertorio n. 8305, registrato a Ravenna il 12 maggio 1960 al n. 2944 e trascritto in data 12 maggio 1960 art. 2491 vol. 2113;

- con variazione n. 900487/1992 (aerofotogrammetria), in atti dai 23 aprile 1997, detto mappale è stato soppresso e sostituito, fra gli altri, dal mappale 82 di metri quadrati 11.860 e mappale 86 di metri quadrati 6.380;

- in data 28 maggio 1999 si è aperta successione ereditaria della signora Errani Edoardina, e detti mappali 82 e 86, come risulta dalla denuncia n. 3 vol. 1017 registrata a Ravenna il giorno 11 novembre 1999 e trascritta in data 3 ottobre 2006 art. 15116 (accettazione tacita dell'eredità trascritta a Ravenna il 2 maggio 2002 art. 5770), sono passati in proprietà dei signori:

XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX;

XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX;

XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX;

- con dichiarazione di nuova costruzione protocollo n. 76560 del 16 maggio 2000 sono stati caricati al Catasto Fabbricati i mappali 103 sub 1 (bene comune non censibile- corte), 103 sub 2, 103 sub 3 e 103 sub 4;

- con frazionamento e tipo mappale protocollo n. 56301 in data 7 febbraio 2001, il mappale 82 è stato soppresso e sostituito, fra l'altro, dal mappale 103 di metri quadrati 2.100 ed il mappale 86 è stato soppresso e sostituito, fra l'altro, dal mappale 105 di metri quadrati 400, che è stato ricompreso nel mappale 103, il quale è passato a categoria Ente Urbano con superficie di mq 2.500;

CENNI STORICI CATASTO FABBRICATI

Al Catasto fabbricati di Ravenna il LOTTO UNICO è censito nel Comune di Ravenna segue:

Catasto Fabbricati :

Comune di RAVENNA (H199) (RA)

Sez. Urb. RA Foglio 113 Particella 323 Subalterno 2

dal 16-5-2000 costituzione del 16-5-2000 pratica 76560 in atti dal 16-5-2000 costituzione (n° 640.1/2000)

Sez. Urb. RA Foglio 113 Particella 323 Subalterno 2

VIA CANALA n. 373 Piano T-1

dal 16/05/2000 al 16/05/2001

COSTITUZIONE del 16/05/2000 Pratica n. 76560 in atti dal 16/05/2000 COSTITUZIONE (n. 640.1/2000)

Sez. Urb. **RA** Foglio **28** Particella **103** Subalterno **2**

Zona censuaria **3** Rendita: **Lire 1.760.000**

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Categoria **A/3c**), Classe **2**, Consistenza **11,0 vani**

dal 16/05/2001 Immobile attuale

Sez. Urb. **RA Foglio 28 Particella 103 Subalterno 2**

Rendita: **Euro 908,96** Rendita **Lire 1.760.000** Zona censuaria **3** Categoria **A/3c**), Classe **2**, Consistenza **11,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/05/2001 Pratica n. 87126 in atti dal 16/05/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3065.1/2001)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

dal 11/03/2014 Immobile attuale Comune di **RAVENNA (H199) (RA)** Sez. Urb. **RA Foglio 28 Particella 103 Subalterno 2** Totale: **288 mq** Totale escluse aree scoperte: **280 mq** Superficie di Impianto pubblicata il 11/03/2014

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 16/05/2000, prot. n. 000076560

Sez. Urb. RA Foglio 113 Particella 323 Subalterno 3

dal 16-5-2000 costituzione del 16-5-2000 pratica 76560 in atti dal 16-5-2000 costituzione (n° 640.1/2000)

Sez. Urb. RA Foglio 113 Particella 323 Subalterno 3

VIA CANALA n. 373 Piano T-1

dal 16/05/2000 al 16/05/2001 COSTITUZIONE del 16/05/2000 Pratica n. 76560 in atti dal 16/05/2000 COSTITUZIONE (n. 640.1/2000)

Sez. Urb. **RA Foglio 28 Particella 103 Subalterno 3**

Zona censuaria **3** Rendita: **Lire 300.000**

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Categoria **D/10a)**

dal 16/05/2001 Immobile attuale

Sez. Urb. **RA Foglio 28 Particella 103 Subalterno 3**

Rendita: **Euro 154,94** Rendita: **Lire 300.000** Zona censuaria **3** Categoria **D/10a)**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/05/2001 Pratica n. 87126 in atti dal 16/05/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3065.1/2001)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Sez. Urb. RA Foglio 113 Particella 323 Subalterno 4

dal 16-5-2000 costituzione del 16-5-2000 pratica 76560 in atti dal 16-5-2000 costituzione (n° 640.1/2000)

Sez. Urb. RA Foglio 113 Particella 323 Subalterno 4

VIA CANALA n. 373 Piano T

dal 16/05/2000 al 16/05/2001

COSTITUZIONE del 16/05/2000 Pratica n. 76560 in atti dal 16/05/2000 COSTITUZIONE (n. 640.1/2000)

Sez. Urb. **RA** Foglio **28** Particella **103** Subalterno **4**

Zona censuaria **3** Rendita: **Lire 65.000**

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Categoria **C/6a**) Classe **2**, Consistenza **10 mq**

dal 16/05/2001 Immobile attuale

Sez. Urb. **RA** Foglio **28** Particella **103** Subalterno **4**

Rendita: **Euro 33.57** Rendita **Lire 65.000** Zona censuaria **3** Categoria **C/6a**), Classe **2**, Consistenza **10 m2**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/05/2001 Pratica n. 87126 in atti dal 16/05/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3065.1/2001)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

dal 11/03/2014 Immobile attuale Comune di **RAVENNA (H199) (RA)** Sez. Urb. **RA** Foglio **28** Particella **103** Subalterno **4** Totale: **11 m2**

Superficie di Impianto pubblicata il 11/03/2014

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 16/05/2000, prot. n. 000076560

PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE

Effettuata nuova verifica delle planimetrie catastali si dichiara che, come accennato in premessa, l'immobile **NON** è correttamente denunciato presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Ravenna .

Le unità immobiliari come rilevate durante i sopralluoghi, risultano in difformità rispetto le

planimetrie depositate al catasto.

Il deposito agricolo (sub 3 cat. D/10) risulta di fatto completamente trasformato sia nelle dimensioni sia nella distribuzione interna che nella destinazione d'uso, con ampliamento per costruzione di solaio interpiano, inoltre l'immobile è utilizzato, senza titolo, quale abitazione.

Esternamente è stata demolita la tettoia sul retro e demolito il tetto del servizio sul fianco e una porzione del muro verso il retro, mentre è presente una piccola tettoia in ferro e legno a protezione della porta d'ingresso.

L'abitazione sub 2 è stata frazionata e modificata, divisa in due unità immobiliari abitative e dovrà essere effettuata la relativa denuncia di variazione catastale sono inoltre presenti superfetazioni con strutture precarie non presenti nelle planimetrie catastali.

Nel corpo della perizia si dettaglierà l'aspetto delle difformità, rispetto lo stato legittimo sia per la conformità edilizia che urbanistica per cui necessita sanatoria, per quanto riguarda l'aspetto catastale sarà necessario procedere con pratica di variazione catastale, previa presentazione di tipo mappale per l'aggiornamento della mappa, il tutto a carico dell'aggiudicatario.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto in esse rappresentato NON si conferma la corrispondenza catastale sia nei dati che nella consistenza sia delle unità immobiliari.

DESCRIZIONE IMMOBILI

PERIZIA LOTTO UNICO

Il lotto UNICO è formato intera proprietà di immobile costituito da lotto di terreno con soprastanti due fabbricati di cui uno composto da due abitazioni divise da cielo a terra piano terra e primo e un corpo di fabbrica ex deposito agricolo (cat. D/10) ristrutturato e utilizzato senza titolo come abitazione piano terra e primo, con area comune alle unità immobiliari.

Comune di Ravenna Località Santerno via Canala n° 373

4. Descrizione dei beni

Si rimanda al grafico di rilievo degli immobili allegato alla presente perizia

Il complesso edilizio oggetto di stima è composto da due distinti fabbricati, composto di fatto, tre unità abitative, distinte nel grafico allegato alla presente perizia in corpo “A” corpo “B” corpo “C”, localizzate in comune di Ravenna frazione Santerno Via Canala 373.

L’immobile si trova a circa 900 metri dalla piazza di Santerno , a circa 12 km dal centro di Ravenna e a circa 10 Km da Russi, e la zona è servita dai principali servizi urbani quali acquedotto, gas di rete, energia elettrica linea telefonica.

La zona ha prettamente vocazione agricola , gli edifici sono stati realizzati intorno agli anni '60 , come meglio precisato nella sezione inerente la descrizione edilizia ed urbanistica.

Abitazione (corpo “A” parte del Sub. 2)

Il fabbricato a destinazione abitativa composto da due piani fuori terra con struttura in elevazione in muratura portante, solai intermedi e di copertura in latero cemento, quest’ultimo completato con manto in laterizio in parte in tegole marsigliesi ed in parte in tegole portoghesi e lattonerie miste in rame e lamiera preverniciata

Attualmente l’edificio risulta diviso da cielo a terra, in due abitazioni, ciascuna con ingresso indipendente, il corpo “A” verso la Via Canala e il corpo “B” dal retro sulla corte.

L’unità immobiliare corpo “A” verso la Via Canala (verso Sud) si compone al piano terra, tettoia abusiva sul fronte casa con , ingresso, pranzo/soggiorno dove è presente un caminetto a legna, disimpegno, ripostiglio cucina abitabile servizio igienico finestrato dove è collocata la caldaia, e sottoscala. Il piano primo, collegato con la scala interna dal soggiorno, si compone di disimpegno, tre camere da letto,

ripostiglio/armadio a muro, e servizio igienico finestrato oltre al balcone fruibile dal bagno, aggettante verso la Via Canala.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a civile ad esclusione dei servizi igienici e della cucina che risultano parzialmente rivestiti in piastrelle ceramicate; I pavimenti al primo piano sono in piastrelle ceramicate 30x30 bicolore grigio e crema, sale e pepe, in tutti i vani, al piano terra in listoni ceramicati simil legno, i locali sono per la maggior parte oggetto di recenti interventi di manutenzione.

Parapetto scala in ferro a disegno semplice.

Gli infissi esterni sono in legno venatura a vista con vetrocamera, protetti esternamente da avvolgibili in pvc, cassonetti degli avvolgibili, in legno non coibentato, ed al piano terra protetti da inferriate a disegno semplice. Le porte interne sono in legno tamburato trattato al naturale color ciliegio o simile al primo piano e color mogano a piano terra, con maniglie in lega metallica.

L'abitazione è dotata di riscaldamento funzionante con caldaia murale a gas di rete, installata nel servizio igienico al piano terra, l'impianto è sottotraccia con elementi scaldanti (radiatori) in acciaio, nel bagno le tubazioni sono invece a vista. L'impianto elettrico è sottotraccia costituito da canalizzazioni con cavi in rame plastificati e frutti a parete marca vimar. Per gli impianti non è stata reperita la relativa dichiarazione di conformità, mentre è presente il libretto caldaia.

Portoncino ingresso in legno a doghe con sopraluce in vetro fisso, soglie e banchine in marmo trani o simile.

Sul fronte (lato Sud) è presente una struttura metallica (pergola) con copertura in telo in PVC (il telo è da rimuovere) in quanto allo stato attuale si configura come tettoia senza titolo, sul lato Nord è presente una struttura in legno chiusa con tetto in legno utilizzata quale servizio e lavanderia, priva di titolo edilizio quindi da rimuovere.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in mediocre stato conservativo.

Abitazione (corpo "B" parte del Sub. 2)

La seconda unità immobiliare ha accesso dal retro del fabbricato attraverso il porticato trasformato senza titolo in veranda con installazione, sul perimetro del portico di infissi in alluminio preverniciato e vetro temperato; L'appartamento si compone al piano terra di ingresso diretto all'interno del soggiorno/pranzo il quale è dotato di angolo cottura, un servizio igienico finestrato, privo di antibagno, dal soggiorno pranzo si accede ad un disimpegno che distribuisce ad una camera da letto matrimoniale e una camera da letto singola oltre che un ripostiglio.

Si raggiunge il piano primo, tramite scala in arredo, in legno che sbarca in un disimpegno che distribuisce ai cinque locali presenti nel sottotetto, adibiti a disimpegno un servizio igienico e due camere da letto con cabina armadio.

I locali del sottotetto sono tutti privi della regolare altezza utile e privi di regolare rapporto di illuminazione per essere destinati a locali abitabili.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a civile ad esclusione dei servizi igienici e dell'angolo cottura che risultano parzialmente rivestiti in piastrelle ceramicate, mentre i pavimenti, sono in piastrelle in gress ceramicato effetto marmo dimensioni 30x60 circa, battiscopa similare in tutti i vani.

Gli infissi esterni sono in PVC colore bianco con vetrocamera, muniti di zanzariere e protetti esternamente da scuri in legno trattati con impregnante con venatura a vista. Le porte interne sono in legno tamburato colore chiaro essenza legno venature orizzontali, sia al piano terra che primo piano.

L'unità è dotata di riscaldamento funzionante con caldaia murale a gas di rete collocata nel portico (trasformato in veranda), e radiatori in acciaio, oltre a riscaldamento con termocamino. L'impianto elettrico è sottotraccia con cavi elettrici

in rame plastificati e frutti bi-Ticino. Per gli impianti non è stata reperita la relativa dichiarazione di conformità, mentre è presente il libretto caldaia.

L'unità immobiliare è inoltre dotata di impianto di raffrescamento a split in alcune camere.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in mediocre stato conservativo.

ABITAZIONE corpo "C" - ex ricovero attrezzi - Sub. 3

Il fabbricato risulta sia catastalmente che urbanisticamente un edificio di servizio composto da ricovero attrezzi, porcile, pollaio ed autorimessa; tuttavia in sede di sopralluogo si è accertato la completa trasformazione ad abitazione, senza alcuna autorizzazione comunale.

L'edificio attualmente si eleva su due piani fuori terra con annessa appendice al piano terra sul retro, il tutto con struttura in muratura portante e solai intermedi e di copertura in latero cemento, quest'ultimo completato con manto in tegole portoghesi di laterizio, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata.

L'ingresso è dalla corte comune attraverso la porta d'ingresso protetta da piccola tettoia in ferro e legno. Internamente si compone al piano terra di ingresso su soggiorno/pranzo con angolo cottura, un servizio igienico finestrato e un ripostiglio in appendice sul retro. Al piano primo, raggiungibile dal soggiorno/pranzo con scala in c.a con pedate e alzate rivestite in marmo trani o similare, sono presenti un vano disimpegno dal quale si può accedere a tre locali di servizio utilizzate come camere da letto, (sebbene prive di regolare altezza utile), oltre ad un servizio igienico finestrato.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a civile ad esclusione dei servizi igienici e dell'angolo cottura che risultano parzialmente rivestiti in ceramica, mentre i pavimenti sono in ceramica in tutti i vani.

Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, protetti esternamente da scuri in legno. Le porte interne sono in tamburato laminato.

L'unità è dotata di riscaldamento a pavimento funzionante con caldaia murale a gas di rete installata nel ripostiglio/lavanderia. L'impianto elettrico è sottotraccia con canalizzazioni contenenti cavi elettrici in rame rivestiti in plastica e frutti Bi-ticino.

Per gli impianti non è stata reperita la relativa dichiarazione di conformità sebbene si tratti di impianti di recente fattura, mentre è presente il libretto caldaia.

L'unità immobiliare è inoltre dotata di impianto di raffrescamento a split.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato conservativo in quanto oggetto di recente ristrutturazione e trasformazione in abitazione sebbene priva di ogni titolo autorizzativo, si segnalano alcune macchie per umidità di risalita, e si segnala lieve fessurazione orizzontale nella parete del vano scala .

Infine vi sono altre due appendici al corpo principale, accessibili dall'esterno; Una è la naturale prosecuzione della precedente sul retro già trattata, non è stata oggetto di interventi ed è allo stato grezzo, l'altra è posta sul fianco del fabbricato e si presenta solo in parte ricostruita e priva di tetto.

Autorimessa – Sub. 4

Si tratta di un box in lamiera, come si evince dalla documentazione del Condono edilizio, ma non rinvenuto in loco, al momento del sopralluogo in quanto, demolito/crollato.

Area esterna - Sub. 1

Tutt'intorno agli edifici sopra descritti si sviluppa la corte esterna comune la quale si presenta in parte tenuta a verde ed in parte pavimentata in betonella ed utilizzata quale area di accesso, manovra e parcheggio . La corte è dotata di due accessi carrabili dalla

pubblica Via Canala, entrambi governati da cancellata in ferro, di cui uno, in prossimità del fabbricato “corpo A”, e l’altro posto nell’estremo angolo Est del fronte del lotto, è fruibile tramite un ponticello cavalca-fosso, comune con il podere agricolo di altra proprietà. Entrambi i passaggi dovranno essere oggetto di regolarizzazione edilizia urbanistica come pure la recinzione .

Stato di conservazione

Complessivamente i fabbricati si trovano in mediocri condizioni, l’immobile avrebbe necessità di alcuni lavori di manutenzione legati all’umidità di condensa interna e in alcuni punti con presenza di segni di umidità ascendente.

Gli immobili sono occupati dalla famiglia dell’esecutata e suoi discendenti e gli appartamenti sono completamente arredati.

Al momento del sopralluogo in data 09-01-2025 si è potuto constatare che la situazione è inalterata rispetto a quanto già visionato nei precedenti sopralluoghi, sono presenti alcune porzioni di cappotto esterno con lastre in polistirene o similare spessore cm 4 circa che **non** risulta completato in alcune porzioni sia del corpo A sia del corpo B

Gli immobili, in generale necessitano di lavori di manutenzione.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Effettuate nuove ricerche presso il portale SACE della Regione Emilia Romagna, si segnala che per i fabbricati NON sono presenti attestati di prestazione energetica

STATO OCCUPAZIONALE, ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.

Il LOTTO UNICO risulta OCCUPATO, dalla famiglia degli esecutati e suoi discendenti come risulta dal certificato anagrafe di Ravenna.

Non risultano vincoli se non quelli urbanistici ai quali si rimanda alla normativa dello strumento urbanistico del Comune di Ravenna e vincoli per reciproche servitù condominiali per le parti comuni come per esempio l'area comune, e gli impianti tecnologici che sicuramente transitano sotto l'area comune e gli accessi carrai di cui uno in comune con il podere confinante.

INQUADRAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio di Ravenna (RUE) individuato in:

ART VI. 2.3 Zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola

La quale zona, nel nostro caso, è regolata in particolare dagli usi consentiti essendo il fabbricato attualmente di civile abitazione con ex servizio agricolo, per cui si rimanda alla lettura dell'art VI.3 uso insediativo e nello specifico art VI 3.3 edifici non agricoli dello stralcio RUE 2 – Regimi normativi della città esistente e del territorio extraurbano – Tavola 37 Santerno: Spazio Rurale Titolo VI – *uso produttivo del suolo (art. VI.2) – uso agricolo – SR1 – Zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola (art. VI.2.3)*; Sistema della mobilità Titolo IV.2 – *viabilità carrabile- fasce di rispetto stradale 30 ml. (art. IV.2.3.c4)*. allegato alla presente perizia

Si segnala inoltre che il Comune di Ravenna sta elaborando il piano urbanistico generale (PUG) in sostituzione del vigente RUE.

L'estratto della norma di RUE vigente non deve ritenersi esaustivo della normativa inerente l'immobile, si rimanda alla lettura integrale delle norme di RUE, lo stesso dicasi per la normativa del PUG non ancora completamente a regime, nuovamente assunto in modo parziale, dopo un periodo di sospensione, con delibera Giunta Comunale il 5-11-2024.

VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Effettuata verifica, per il fabbricato in argomento sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 18211 del 27.06.1960 per la costruzione di civile abitazione in Santerno Via Canala n. 201
- dichiarazione di abitabilità n. 34379 del 30.11.1960
- Condono Edilizio n. 7084 del 01.04.1986 - P.G. n. 61338 del 31.12.1986 con

certificato sostitutivo concessione in sanatoria del 17.03.1992

- Autorizzazione di agibilità dell'08.03.1993 relativo alla realizzazione di capannone in difformità dalla licenza edilizia, realizzazione di servizi, installazione di box in lamiera, ristrutturazione di edificio rurale con modifiche interne ed esterne
- Concessione n. 1294 del 02.09.1986 - P.G. n. 29737 del 12.06.1986 relativa alla costruzione di porticato in edificio colonico
- P.G. n. 58171 del 16.11.2001 comunicazione per il cambio d'uso da rurale a civile abitazione
- P.G. n. 4816/2003 del 13.05.2003 diniego Permesso di Costruire per parziale demolizione e ricostruzione di edificio urbano in zona agricola e sopraelevazione del corpo servizi
- D.I.A. P.G. n. 81099 del 03.09.2008 per ristrutturazione di civile abitazione ed ex servizi agricoli, con relativa comunicazione di improcedibilità della D.I.A. P.G. n. 86325 del 18.09.2008
- D.I.A. P.G. n. 66915 del 01.07.2009 opere di ristrutturazione realizzate in assenza di titolo abilitativo (N.B. la pratica non risulta chiusa con fine lavori il titolo risulterebbe quindi decaduto).

Dal confronto fra lo stato legittimo e quanto rinvenuto sul posto non si conferma la corrispondenza per nessuna delle unità immobiliari in quanto, sono state riscontrate numerose difformità che, in via esemplificativa e non esaustiva si riportano di seguito:

U.I. abitativa (porzione Sub. 2 CORPO A):

- Lievi difformità dimensionali planimetriche delle stanze per lieve traslazione (o meri errori grafici di progetto) delle pareti divisorie al piano terra tra cucina, bagno e sottoscala e tra ripostiglio e ingresso (ricadenti nelle tolleranze di legge da segnalare al momento di presentazione di sanatoria);
- lieve difformità dimensionali planimetrica per traslazione (o meri errori grafici

di progetto) della parete fra il vano scala e la camera da letto e fra il disimpegno ed il servizio igienico al piano primo (ricadenti nelle tolleranze di legge da segnalare al momento di presentazione di sanatoria);

- demolizione di parete portante che delimitava il soggiorno e ingresso/ripostiglio a discapito del ripostiglio per ampliamento soggiorno-Intervento che andava realizzato con pratica antisismica e SCIA, da sanare con pratica di sanatoria e deposito antisismica.
- realizzazione di capanno in legno in appoggio alla parete esterna, completo di pavimentazione, di dimensioni maggiori dell'arredo da giardino (da demolire in quanto inserito all'interno della fascia di rispetto stradale e NON sanabile).
- tamponamento della ex porta di collegamento fra l'attuale Corpo A e corpo B per frazionamento dell'originario fabbricato, (senza titolo)
- sul fronte pergola trasformata in tettoia per installazione di telo plastico che sarà da rimuovere.

U.I. abitativa (porzione Sub. 2 CORPO B):

- dal rilievo si evince che il portico è stato demolito e ricostruito rispetto al progetto preesistente depositato in Comune perché i pilastri non sono nella posizione originaria, l'intervento andava supportato da pratica edilizia SCIA con deposito di pratica antisismica.
- tamponamento del portico esistente e trasformazione in veranda tramite installazione di infissi in vetro e alluminio (da regolarizzare attraverso presentazione di sanatoria);
- eliminazione dell'antibagno al piano terra (da ripristinare in quanto obbligatorio per il rispetto dei requisiti igienico-sanitari vigenti);
- realizzazione di pareti in cartongesso al piano primo al fine di limitare le zone con altezza inferiore a cm. 115 (da regolarizzare attraverso presentazione di sanatoria);
- creazione di un servizio igienico nel sottotetto (non regolarizzabile in quanto

in contrasto con le norme igienico sanitarie perché privo dell'altezza utile di legge.

- I locali al primo piano sono utilizzati impropriamente quali camere da letto perché NON hanno le altezze utili di legge per l'uso abitativo.

U.I. ex ricovero attrezzi Sub. 3 “ CORPO C”:

- Presenza di tettoia in ferro e legno a protezione della porta d'ingresso.
- demolizione del ricovero attrezzi sul fianco, edificato su unico piano fuori terra e parziale ricostruzione di sole due pareti (fino all'altezza circa di cm. 230 da terra) privo di tetto;
- rimozione della tettoia sul retro;
- rifacimento integrale del primo solaio con ampliamento sulla zona precedentemente a tutt'altezza (circa mq. 28,00);
- cambio di destinazione d'uso con ristrutturazione, del corpo di fabbrica da servizio (ricovero attrezzi/porcilaia/pollai e autorimessa) in abitazione con modifica delle aperture esterne, creazione dei divisori interni, diversa distribuzione dei locali e dotazione di nuova impiantistica;
- sopraelevazione del solaio di copertura e modifica dell'inclinazione delle due falde per aumentare l'altezza utile interna dei locali al piano primo sottotetto;
- realizzazione di scala in c.a. di collegamento fra il piano terra ed il primo sottotetto;
- realizzazione di servizio igienico al piano terra e di servizio igienico nel sottotetto quest'ultimo non regolarizzabile in quanto in contrasto con le norme igienico sanitarie perché privo dell'altezza utile di legge quindi da ripristinare).
- I locali al primo piano sono utilizzati impropriamente quali camere da letto NON avendo le altezze utili di legge per l'uso abitativo.

Si tratta per la maggior parte di interventi sostanziali, soggetti ad autorizzazione sismica ed in contrasto con le vigenti normative.

U.I. autorimessa Sub. 4:

- NON PRESENTE , demolita o crollata in assenza di idoneo titolo autorizzativo e/o

senza la comunicazione di crollo, eventualmente si potrà, ricostruire il corpo di fabbrica, con le medesime dimensioni, oppure regolarizzare l'avvenuta demolizione con la sanatoria . **Non si terrà conto nella stima di tale subalterno.**

Inoltre, non si è reperita l'autorizzazione delle recinzioni e cancelli carrai presenti in loco pertanto anche per questi dovrà essere presentata separata istanza di sanatoria, essendo soggetti ad autorizzazione autonoma, previo ottenimento dei necessari pareri dall'ufficio provinciale preposto e del Consorzio Scoli Bonifiche essendo in fascia di rispetto dei corsi d'acqua (Canala)

Per quel che concerne il proservizio sul retro (sub. 3 ex servizio agricolo CORPO C), effettuata consulenza con il tecnico preposto del Comune di Ravenna, è emerso che le difformità, potrebbero risultare regolarizzabili con SCIA e con deposito di pratica sismica, attraverso autodenuncia di illecito ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 – *“interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire”*. Inoltre potrà essere effettuato cambio funzionale d'uso per il recupero del fabbricato quale unità abitativa essendo di superficie inferiore a mq 120 come indicato dalle norme di RUE e sempre per regolamento RUE è consentito un ampliamento “una tantum” di mq 50 per sanare l'ampliamento realizzato con la costruzione del solaio primo piano, ma essendo i locali affetti da aspetti ostativi, per essere resi abitabili quali, al primo piano cioè il sottotetto si osserva la mancanza di altezza utili regolamentari e quindi i locali non potranno essere destinati a camere da letto e al piano terra il soggiorno pranzo NON è dotato di regolare rapporto di illuminazione , si dovranno prevedere opere per l'attuazione della sanatoria .

Pertanto in conformità a quanto disposto dal Giudice in data 18-6-2023 di effettuare il rilievo difformità e stimare i costi per la sanatoria, si è provveduto a redigere una bozza di progetto di sanatoria per il CORPO C e stimare le opere necessarie .

Si è previsto di trasformare il soggiorno pranzo in monolocale, costruendo una parete divisoria che racchiuda il vano scala, così da diminuire la superficie della stanza e conformarla con il rapporto di illuminazione e creare un adeguato antibagno.

L'intervento consentirà comunque di avere la destinazione abitativa a monolocale in quanto conforme alle superfici minime richieste da normativa. (vedi tavola di progetto, per ipotesi sanatoria CORPO C)

A complicare il quadro normativo in fatto di sanatoria sarà da tenere conto anche delle eventuale possibilità di sanare alcune difformità, per esempio altezza delle camere sottotetto con la legge " salva casa" n° 105 del 24/07/2024 .

L'esito del procedimento quindi non risulta univocamente valutabile ma dovrà essere fatta un'approfondita istruttoria con il responsabile ufficio tecnico comunale preposto ed in caso di ipotetico accoglimento (ad oggi si ipotizza possibile) vedrebbe inevitabilmente l'applicazione di una sanzione pari fino al triplo degli oneri di costruzione da aggiungersi alla sanzione valutabile fino al triplo dell'incremento di valore dell'opera, determinato tramite la stima della commissione provinciale sull'incremento di valore.

Tuttavia, come sopra accennato la certezza del buon esito della sanatoria, non è possibile ad oggi certificarlo con certezza.

Dovrà essere trasformata la tettoia del corpo A e del corpo C in pergola e dovranno essere demoliti gli altri pro-servizi presenti nell'area cortiliva costituiti da manufatti in legno e box in lamiera riscontrati in sito, NON sanabili (vedi documentazione fotografica) e quindi non rappresentati nei grafici allegati.

Relativamente al box in lamiera si è contemplata la regolarizzazione della demolizione del corpo di fabbrica, pur valutando la potenzialità edificatoria in fase di ricostruzione.

Anche il corpo di fabbrica principale, ferma restando la remissione in pristino delle irregolarità non sanabili in quanto non rispettose dei requisiti igienico sanitari vigenti e sopra richiamate, si prevede la regolarizzazione delle difformità sanabili attraverso la presentazione al Comune di Ravenna di pratiche in sanatoria il cui iter amministrativo rimane comunque da valutare con i funzionari dell'ufficio, in relazione a quanto sarà previsto dalla normativa regionale di riferimento nel momento in cui verranno presentate le domande, tenuto conto delle continue evoluzioni del quadro legislativo (vedi anche recente legge Salva casa) in materia urbanistica, con verifica, e per quanto attiene la recinzione fronte stradale di dovrà verificare anche l'ottenimento del nulla osta del Consorzio scoli Bonifiche essendo poste in fregio alla via Canala, sul cui lato destro

corre appunto il canale consortile (la Canala)

IPOTESI DI REGOLARIZZAZIONE PROGETTO DI SANATORIA

Ad oggi si ritiene che la regolarizzazione dei corpi A, B; C, e la demolizione del garage (box in lamiera) possa essere ottenuta mediante la presentazione al Comune di Ravenna di una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale n. 23/2004 (accertamento di conformità) con deposito di pratica antisismica, con alcune opere di ripristino e adeguamento, alla quale dovrà necessariamente seguire la richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità ed i relativi accatastamenti per la corrispondenza allo stato dei luoghi, mentre occorrerà la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria per quel che concerne la regolarizzazione delle recinzioni e cancelli esterni. Si precisa che le sanatorie, relative sanzioni e opere per l'adeguamento e rimesse in pristino, che dovessero risultare al momento della presentazione delle istanze, rimarranno a carico dell'aggiudicatario il quale avrà altresì facoltà di avvalersi dell'art. 40 comma sesto della Legge 28.02.1985 n. 47 nonché dell'art. 46 comma quinto del D.P.R. 380/2001 e della legge “ Salva Casa” n° 105 del 24/07/2024.

Per attivare la sanatoria del “corpo C “dovrà essere presentata necessariamente una pratica con opere di adeguamento, si è ipotizzato la trasformazione del piano terra, in monolocale al fine di ottenere i giusti rapporti di illuminazione, limitando la superficie con chiusura del vano scala ,

per quanto riguarda i servizi sottotetto destinati di fatto a camere da letto , fino all'entrata in vigore della legge “Salva Casa” non sarebbero potuti essere sanati , per mancanza di altezza utile sufficiente (cioè maggiore di ml 2.70) e mancanza dei rapporti di illuminazione, cioè sono presenti finestre piccole rispetto le superfici dei locali, ma in considerazione della nuova normativa sarà necessario verificare , a carico ed onere dell'aggiudicatario l'eventuale possibilità di sanatoria anche della destinazione d'uso del sottotetto in camere abitabili. Si rimanda alle piante di progetto già a suo tempo allegate.

VINCOLI – TUTELE – SERVITU'

Per l'immobile non sono rilevate servitù tutele o vincoli, ad eccezione di quelle dello strumento urbanistico, vincoli paesaggistici idrogeologici e da quanto riportato nell'atto di compravendita e da vincoli inerenti reciproche servitù condominiali e derivanti dall'art 1117 c.c. sulle parti comuni, oltre che la manutenzione del ponticello cavalca-fosso, avente larghezza complessiva di metri 6, da mantenersi a spese comuni fra gli utenti dell'immobile oggetto di esecuzione e del podere confinante.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa/imposta di registro, fermo restando ogni verifica a cura del delegato alla vendita, anche in funzione dei requisiti del potenziale acquirente.

STIMA

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti, si ritiene di applicare quello "sintetico comparativo", attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza, mediante informazioni assunte presso agenzie immobiliari locali, e l'osservatorio mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto degli elementi di seguito elencati:

- Ubicazione
- Consistenza
- Vetustà
- Tipologia edilizia
- Destinazione urbanistica
- Destinazione d'uso
- Rifiniture esterne ed interne
- Stato di consistenza e regolarità edilizia
- Appetibilità
- Trasferimento di beni simili

visto l'attuale l'andamento del settore immobiliare, il sottoscritto esprimerà un valore commerciale dei beni in argomento considerati in condizioni di libero mercato e conformemente agibili.

LOTTO UNICO consistenza in cifra tonda circa mq 424,00

Quota dell'intero della proprietà di 3 abitazioni di tipo economico, di cui una interamente abusiva, piano terra e primo e sottotetto, con annessa corte esterna comune. Si precisa che al catasto risulta anche un garage, ma in loco non presente in quanto demolito/crollato .

CONSISTENZA (CALCOLO SUPERFICE COMMERCIALE LORDA)

DESTINAZIONE	M _l	COEFF.	M _l ridotti	€ / M _l	Vetustà	TOTALE
CORPO A						
abitazione pt	73,80	1,00	73,80	€ 1 000,00	0,80	€ 59 040,00
abitazione 1°P	73,80	1,00	73,80	€ 1 000,00	0,80	€ 59 040,00
balconi	5,66	0,30	1,70	€ 1 000,00	0,80	€ 1 358,40
CORPO B						
abitazione pt	86,92	1,00	86,92	€ 1 100,00	0,85	€ 81 270,20
sottotetto 1°P	55,04	0,70	38,53	€ 1 100,00	0,85	€ 36 023,68
portico- veranda	29,00	0,50	14,50	€ 1 100,00	0,85	€ 13 557,50
CORPO C						
mmolocale pt	63,00	1,00	63,00	€ 1 100,00	0,85	€ 58 905,00
servizio	23,45	0,60	14,07	€ 1 100,00	0,70	€ 10 833,90
servizio grezzo	14,00	0,60	8,40	€ 1 100,00	0,60	€ 5 544,00
sottotetto 1°P	55,04	0,70	38,53	€ 1 100,00	0,85	€ 36 023,68
area scoperta-corte	2240,00	0,005	11,20	€ 1 100,00	1,00	€ 12 320,00
Totale			424,44			€ 373 916,36

Giudizio di stima

Ciò premesso e considerato, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e la particolare posizione dell'immobile, in considerazione del suo stato di conservazione e visto il calcolo delle superfici ragguagliate sopra esposto si stima, in cifra tonda, il più probabile valore di mercato dell'immobile in Euro 374.000,00 considerato lo stato di fatto dell'immobile.

Detrazioni per i vizi e difformità rilevate, che dovranno essere sanate o rimesse in pristino, a carico dell'aggiudicatario pratiche edilizie e catastali compreso deposito sismico, si stima complessivamente un deprezzamento, in cifra tonda, pari ad euro 90.000,00 tale somma è indicativa in quanto la sanatoria sarà soggetta a valutazione della commissione provinciale sull'aumento di valore nel caso sia ammissibile la sanatoria. La somma indicata equivale al deprezzamento per ripristino in caso di non accoglimento della sanatoria.

Inoltre tenendo conto che l'importo per la base d'asta dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguentemente ad un'esecuzione forzata di immobili che saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si effettua una determinazione di valori di base d'asta ridotta di circa il 15% dovuta all'assenza della garanzia anche per vizi non rilevati del bene venduto, quindi detratte le spese di cui sopra e la riduzione del 15 % circa, il valore dell'intero risulta in cifra tonda di euro 240.000,00.

LOTTO UNICO consistenza in cifra tonda circa mq 424,00

Quota dell'intero di proprietà di 3 abitazioni di tipo economico, (di cui una abusiva e complessivamente non corrispondenti alle planimetrie catastali), piano terra e primo per il corpo A e piano terra e sottotetto per i corpi B e C, con annessa corte esterna comune e sui diritti derivanti dalle parti comuni art 1117 c.c., immobili occupati dalla famiglia degli esecutati e discendenti, sito in Santerno Via Canala 373 censito al catasto come segue :

comune di Ravenna :

- Sez Ra foglio 28 particella 103 sub 2 via Canala 373 P.T-1 Rendita Catastale euro 908,96 zona censuaria 3 categoria A/3 classe 2 consistenza vani 11.00 superfici mq totale 288 e mq totale escluse le aree scoperte mq 280
- Sez Ra foglio 28 particella 103 sub 3 via Canala 373 P.T-1 Rendita Catastale euro 154,94 zona censuaria 3 categoria D/10

- Sez Ra foglio 28 particella 103 sub 4 (N.B. GARAGE DEMOLITO) via Canala 373 P.T. Rendita Catastale euro 33.57 zona censuaria 3 categoria C/6 classe 2 consistenza mq 10.00 e mq totali mq 11
- Sez Ra foglio 28 mapp 103 sub 1 corte comune a tutti sub
- L'immobile al catasto terreni è distinto al fog 28 mapp 103 qualità Ente Urbano mq 2.500,00
- Valore del bene a corpo e non a misura in cifra tonda della quota dell'intero per la base d'asta di euro 240.000,00 (euro due cento quaranta mila/00).

STIMA CANONE DI AFFITTO

Essendo l'immobile occupato si espone il valore dell'affitto per le tre abitazioni distinte in perizia in :

- **Corpo A**, (occupato dagli esecutati xxxxxxx);
- **Corpo B** (occupato dalla figlia xxxxx e famiglia);
- **Corpo C** (occupato dalla figlia xxxxxx e famiglia).

Si può determinare il canone di affitto mensile distinto come segue:

- **corpo A:** canone mensile per l'intero euro 550,00 (euro cinquecento cinquanta)
- **corpo B :** canone mensile per l'intero euro 450,00 (euro quattrocentocinquanta)
- **corpo C :** canone mensile per l'intero euro 350,00 (trecento cinquanta)

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto,

Ravenna, 06-06-2025

Allegati doc:

1. Planimetrie e visure catastali
2. STATO RILEVATO CORPO A-B-C sopralluogo del 9-1-2025
3. STATO COMPARATO CORPO A -B-C
4. IPOTESI PROGETTO SANATORIA CORPO C

Il CTU Arch. Massimo Civinelli

