

	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA	
	* * *	N. 56/2023 R.G.E. e
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	N.8/2024 R.G.E
	Promosso da:	riunita
	omissis	<u>Udienza 09.10.2024</u>
	(Avv. omissis)	<u>Ore 10.20</u>
	contro	
	omissis	
	(Avv.omissis)	
	con l'intervento di:	
	omissis	
	(Avv. omissis)	
	omissis	
	(Avv. omissis)	
	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto nominava con provvedimento del	
	05/03/2024 la scrivente Geometra Cinzia Scaranna Consulente Tecnico	
	d'Ufficio.	
	Con PEC del 13.03.2024 veniva comunicata alla sottoscritta la nomina di	
	C.T.U., oltre al quesito come da separato contestuale provvedimento, nella	
	procedura esecutiva di cui all'epigrafe, con l'invito di accettazione e	
	prestazione del giuramento di rito in cancelleria, mediante sottoscrizione del	
	verbale di accettazione, redatto sulla base del modello allegato al presente	

Firmato Da: SCARANNA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5249ca97da0c46432e73aa21c006b208



decreto, comparando a tal fine personalmente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, ovvero depositando telematicamente la relativa dichiarazione scritta di giuramento in data 16/03/2024.

QUESITI COME DA PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE

l'esperto dovrà rispondere redigendo perizia di stima ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct. *“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare : se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure: se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. **Nel secondo caso**



(certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. **In secondo luogo**, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. **In terzo luogo**, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E."Compiuto



questo preliminare controllo provveda l'esperto: **1)** all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; **2)** ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*; **3)** ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985; **4)** ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza**



sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985; 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la



materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti

comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun

comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di

divisione; **8)** a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la

ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle

iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la

sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed

abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche

di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno

non opponibili all'acquirente; **9)** a determinare il valore degli immobili

pignorati . Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del

valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie

dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e

il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le

correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato

praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando

tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione

urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e

gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,

nonché per le eventuali spese condominiali insolute; **10)** a formare lotti

per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per

ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se

necessario, al relativo frazionamento catastale; **11)** ad accertare lo stato di

possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base



al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; **12)** ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità; **13)** ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri; **14)** a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte



dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale

sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati,

secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita

immobiliare; **15)** ad allegare una versione della perizia di stima redatta in

conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del

7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza

l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale

idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali

i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato

ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e

non pertinente rispetto alla procedura di vendita; **16)** ad allegare altresì la

check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui

all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio

riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf

o word.zip *(sempre che la check list non siastata compilata da altro soggetto*

incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della

completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra

lo stimatore e il custode

La sottoscritta ha proceduto all'esame dei documenti agli atti e

successivamente accedeva agli uffici competenti (Agenzia del Territorio,

Archivio Notarile di Ravenna, agli uffici tecnici del Comune di Ravenna

ufficio anagrafe Comune di Ravenna), al fine di reperire tutta la

documentazione e notizie necessarie per avere massima chiarezza sulla



proprietà oggetto di esecuzione immobiliare.

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

RELAZIONE TECNICA

Ai fini di una più agevole consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- o 1.0) DATI PIGNORAMENTO
- o 2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- o 3.0) CONSISTENZA ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE
- o 4.0) CONFINI
- o 5.0) PROPRIETA'
- o 6.0) SOPRALLUOGO
- o 7.0) DESCRIZIONE DEI BENI
- o 8.0) CONSISTENZA COMMERCIALE
- o 9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA
- o 10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE -----
-----CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- o 11.0) PROVENIENZA
- o 12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- o 13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- o 14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- o 15.0) INFORMAZIONI GENERALI
- o 16.0) STIMA DEI LOTTI FORMATI



o 17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER I QUATTRO LOTTI

Considerato che nella Rge n. 56_2023, poi riunita nella Rge 8_2024, sono già stati valutati gli immobili di cui ai punti 1) e 2), indicati nel Decreto di Fissazione di Udienza ex art. 569 C.P.C, la stima verrà comunque verificata.

Per evitare errate numerazioni dei lotti, che derivano dalla precedente stima, si chiede di sostituire integralmente la perizia depositata, con la presente che tiene conto di tutti i beni in elenco 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10). Considerata la natura, la consistenza e la conformazione degli immobili, oggetto di relazione, la sottoscritta ritiene che sia possibile e razionale **la vendita in quattro lotti.**

* * *

1.0) DATI DEL PIGNORAMENTO

In base a quanto risulta dalla documentazione ipocatastale, i beni oggetto di esecuzione immobiliare sono sottoposti a pignoramento come di seguito riportato:

- Ipoteca volontaria , concessione a garanzia di mutuo fondiario - nota di iscrizione, Registro Generale n. 19535, Registro Particolare n.4579, presentazione n. 59 del 18/10/2010, rep. 6697/4762 del 14/10/2010 a favore di, BANCA POPOLARE DI MILANO S.C.A.R.L., cf, 00715120150 con sede a Milano P.zza Meda,4, per un importo totale comprensivo di capitale, interessi, spese di € 600.000;
- Ipoteca volontaria , concessione a garanzia di mutuo fondiario - nota di iscrizione, Registro Generale n. 18966, Registro Particolare n.2969, presentazione n. 465 del 29/11/2012, rep. 235/53 del



	28/11/2012 a favore di, BANCA DI ROMAGNA SPA, cf 01223600393,	
	con sede a Faenza RA corso Garibaldi 1, per un importo totale	
	comprensivo di capitale, interessi, spese di € 112.500,00;	
	• Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario - nota	
	di iscrizione, Registro Generale n. 20544, Registro Particolare	
	n.3662, presentazione n. 50 del 19/11/2018, rep. 35516/12206 del	
	16/11/2018 a favore di, BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, cf	
	0933939100, con sede a Roma Piazza del Popolo 23, per un importo	
	totale comprensivo di capitale, interessi, spese di € 400.000,00;	
	• Ipoteca Concessione Amministrativa/riscossione, nota di iscrizione	
	Registro Generale n. 357, Registro Particolare n.56, presentazione n.	
	43 del 09/01/2019, rep. 1413/9319 del 08/01/2019 a favore di AGENZIA	
	DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede a Roma <i>Codice fiscale</i>	
	13756881002, per un importo totale comprensivo di capitale, interessi,	
	spese di € 67.128,76;	
	• Ipoteca Concessione Amministrativa/riscossione, nota di iscrizione	
	Registro Generale n. 7319, Registro Particolare n.1288,	
	presentazione n. 60 del 07/04/2022, rep. 1870/9322 del 06/04/2022 a	
	favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede a Roma <i>Codice</i>	
	<i>fiscale</i> 13756881002, per un importo totale comprensivo di capitale,	
	interessi, spese di € 424.962,60;	
	• Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale	
	di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare –	
	in data 23/06/2023 al n.12228 del Registro Generale ed al n.8869 del	
	Registro Particolare, presentazione n. 2 del 23/06/2023, rep. 929 del	



13/04/2023 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con
sede a Roma, Codice fiscale 09339391006, per un importo € 32.098,50
oltre spese legali, interessi, mora;
• Verbale di pignoramento immobili - nota di trascrizione Registro
Generale n. 2164, Registro Particolare n.1584, presentazione n. 2 del
02/02/2024, rep. 3433/2024 del 10/01/2024 a favore di, AGOSTINI
ROBERTO indirizzo via Ortali,7 Cervia RA, cf GSTRRT49C12C553R, per
un importo totale di € 51187,81

2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna (codice H199) intestato a:

omissis, nata in omissis il omissis,

omissis, diritto di proprietà per 1/1 :

Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 24, categoria A/2, classe 4,

consistenza 4 vani; Rendita: Euro 537,12; indirizzo: VIA omissis n. omissis

piano T-1; dati di superficie: totale: 209 m2 totale escluse aree scoperte b):

139 m2; Alla suddetta unità immobiliare spettano le quote proporzionali dei

beni immobili comuni così individuati e censiti, oltre alle porzioni

condominiali indivise previste dalla legge: **Sez. Urb. S Foglio 101**

Particella 2 Sub. 15, PT e 1P, bene comune non censibile - Partita speciale

A, (scale e androne) comune ai sub. 24 e 25 ; **Sez. Urb. S Foglio 101**

Particella 2 Sub. 16, PT - 1P -2P, bene comune non censibile - Partita

speciale A, (scale e pianerottolo) comune ai sub. 24,25,26,27,28; **Sez. Urb. S**

Foglio 101 Particella 2 Sub. 17, PT - 1P -2P, bene comune non censibile -

Partita speciale A, (ascensore e sala macchine) comune ai 24,25,26,27,28;



Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 29, PT , bene comune non

censibile - Partita speciale A, (corte, stradello, ct, ripostiglio, androne)

comune a tutti i sub.

Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 30, categoria C/6, classe 2,

consistenza 12 mq ; Rendita: Euro 40.28; indirizzo: via omissis snc;

Alla suddetta unità immobiliare spettano le quote proporzionali dei beni

immobili comuni così individuati e censiti, oltre alle porzioni condominiali

indivise previste dalla legge: **Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 29**,

PT , bene comune non censibile - Partita speciale A, (corte, stradello, ct,

ripostiglio, androne) comune a tutti i sub;

Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 31, categoria C/6, classe 2,

consistenza 12 mq ; Rendita: Euro 40.28; indirizzo: via Petrosa snc;

Alla suddetta unità immobiliare spettano le quote proporzionali dei beni

immobili comuni così individuati e censiti, oltre alle porzioni condominiali

indivise previste dalla legge: **Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 29**,

PT , bene comune non censibile - Partita speciale A, (corte, stradello, ct,

ripostiglio, androne) comune a tutti i sub;

Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 57, categoria A/2, classe 4,

consistenza 3,5 vani; Rendita: Euro 469,98; indirizzo: VIA omissis n.

omissis piano T; dati di superficie: totale: 131 m2; totale escluse aree

scoperte b): 112 m2; Alla suddetta unità immobiliare spettano le quote

proporzionali dei beni immobili comuni così individuati e censiti, oltre alle

porzioni condominiali indivise previste dalla legge: **Sez. Urb. S Foglio 101**

Particella 2 Sub. 29, PT , bene comune non censibile - Partita speciale A,

(corte, stradello, ct, ripostiglio, androne) comune a tutti i sub;



Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 60, categoria A/2, classe 4,

consistenza 1,5 vani; Rendita: Euro 201,42; indirizzo: VIA omissis n.

omissis piano T; dati di superficie: totale: 26 m2; totale escluse aree scoperte

b): 26 m2; Alla suddetta unità immobiliare spettano le quote proporzionali

dei beni immobili comuni così individuati e censiti, oltre alle porzioni

condominiali indivise previste dalla legge: **Sez. Urb. S Foglio 101**

Particella 2 Sub. 29, PT , bene comune non censibile - Partita speciale A,

(corte, stradello, ct, ripostiglio, androne) comune a tutti i sub;

Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 61, categoria A/2, classe 4,

consistenza 3 vani; rendita: Euro 402,84; indirizzo: VIA omissis n. omissis

piano T-1; dati di superficie: totale: 147 m2, totale escluse aree scoperte b):

125 m2. Alla suddetta unità immobiliare spettano le quote proporzionali dei

beni immobili comuni così individuati e censiti, oltre alle porzioni

condominiali indivise previste dalla legge: **Sez. Urb. S Foglio 101**

Particella 2 Sub. 29, PT , bene comune non censibile - Partita speciale A,

(corte, stradello, ct, ripostiglio, androne) comune a tutti i sub;

Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 62, categoria A/10, classe 2,

consistenza 5 vani; rendita: Euro 1.665,57 ; indirizzo: VIA omissis n.

omissis piano T; dati di superficie: totale: 131 m2, totale escluse aree

scoperte b): 131 m2. Alla suddetta unità immobiliare spettano le quote

proporzionali dei beni immobili comuni così individuati e censiti, oltre alle

porzioni condominiali indivise previste dalla legge: **Sez. Urb. S Foglio 101**

Particella 2 Sub. 29, PT , bene comune non censibile - Partita speciale A,

(corte, stradello, ct, ripostiglio, androne) comune a tutti i sub. All'immobile

sub.62 spetta anche la corte comune individuata **Sez. Urb. S Foglio 101**



Particella 2 Sub. 58 (tale subalterno è stato soppresso e costituito i

subalterni 62 e 63, tuttavia la corte che prima era esclusiva non è stata

aggiornata nell'elaborato planimetrico e riporta un subalterno soppresso);

Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 63, categoria C/2, classe 2,

consistenza 9 mq ; rendita: Euro 25,56 ; indirizzo: VIA omissis n. omissis

piano T; dati di superficie: totale: 9 m2 ; Alla suddetta unità immobiliare

spettano le quote proporzionali dei beni immobili comuni così individuati e

censiti, oltre alle porzioni condominiali indivise previste dalla legge:

Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 29, PT , bene comune non

censibile - Partita speciale A, (corte, stradello, ct, ripostiglio, androne)

comune a tutti i sub. All'immobile sub.63 spetta anche la corte comune

individuata **Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 58** (tale subalterno è

stato soppresso e costituito i subalterni 62 e 63, tuttavia la corte che prima

era esclusiva non è stata aggiornata nell'elaborato planimetrico e riporta un

subalterno soppresso);

Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 229, categoria C/6, classe 4, consistenza

3 mq ; rendita: Euro 13,79 ; indirizzo: VIA omissis n. omissis piano T; dati

di superficie: totale: 4 m2 ;

Catasto Terreni del Comune di Ravenna (codice H199) intestato a:

omissis, nata in omissis il omissis,

CF. omissis, diritto di proprietà per 1/1 :

Sez. S Foglio 101 Particella 230, qualità seminativo, classe 3, Redditi:

dominicale Euro 9,07 , agrario Euro 10,22 , superficie 1720

3.0) CONSISTENZA E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI



Le unità immobiliari oggetto di stima, fanno parte di un complesso immobiliare denominato “Villa Ginanni Corradini”, ubicata nel paese di omissis in via , omissis con accesso dalla stessa via pubblica. A tale proposito occorre precisare che sull’intero immobile insiste il vincolo storico artistico ai sensi dell’art 2 e 3 Legge 1089 del 01/06/1939 a seguito di notifica pervenuta alla proprietà originaria in data 13/10/1986 art.7091 dal Ministero per i Beni Culturali e Ambientali,

Il complesso immobiliare si sviluppa su tre piani fuori terra : piano terra, primo piano (piano nobile) e secondo piano, il tutto all’interno di una parco di ha 1.00.24. L’immobile è classificato come edificio di valore storico architettonico con vincolo del Ministero dei Beni Culturali e Paesaggistici ,e, in base ad un’analisi storica dell’arch. Nullo Pirazzoli, presumibilmente è stato costruito in più fasi cronologiche : il corpo sud-ovest nel secolo XV-XVI, il corpo nord-ovest nel secolo XVI-XVII, l’edificazione della corte interna nel secolo XVIII. La struttura portante interna ed esterna è composta da mattoni pieni (esternamente a vista), come pure la cortina perimetrale “barbacane”, i solai in legno, solai con voltini nei vani delle scale, solaio a volta a padiglione, non portante, nel salone principale del piano nobile, tetto con capriate in legno lamellare con travetti, tavelle, coibentazione, guaina e coppi di recupero. Durante la fase di restauro si è provveduto a migliorare l’aspetto strutturale con formazione di cordolo in ca, nelle murature portanti e nel colmo con posa di catene in acciaio. Opere di lattoneria in rame, canali di gronda, converse, pluviali e i terminali di quest’ultimi in ghisa. Sulla scorta di quanto depositato nel titolo DIA pg 32489 del 01/08/1996, il complesso immobiliare è stato oggetto di un restauro e risanamento



conservativo. Nella relazione tecnica si evince che l'immobile, oltre al recupero e restauro delle strutture portanti, sono stati sostituiti/recuperati gli elementi di rifinitura (intonaci, pavimenti, infissi, bancali, stucchi, tinteggiature) con dotazione degli impianti a regola d'arte. Esternamente le scale sono realizzate in mattoni a vista con gradini in cotto grezzo pietra arenaria e ringhiera in ferro battuto, i percorsi esterni con mattoni in cotto grezzo e ciottolato. Nel giardino sono presenti alberi ad alto fusto decidui e sempreverdi alcuni dei quali di pregio. La recinzione esterna, prospiciente la via pubblica, è con basamento in mattoni intonacati e tinteggiati, intercalato da colonne, il tutto, con sovrastante barriera in ferro battuto e pannello in metallo, avente cancello carrabile e cancello pedonale elettrificato. Il complesso immobiliare consta di n. 9 appartamenti e n. 1 ufficio, oltre ad una cantina-magazzino, area urbana dove è situata una tettoia per ricovero auto, alle parti comuni interne ed esterne e posti auto scoperti privati nella corte condominiale. La villa Ginanni Corradini si presenta alla data odierna in un buono stato di conservazione, necessita di un rinnovo degli impianti tecnologici.

Gli immobili oggetto della presente stima sono n.10, collocati sia al piano terra, che al primo piano, ossia piano nobile e includono anche quelli della precedente stima.

Appartamento n. 1: sito in via omissis – cap 48125, omissis è distinto alla Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 2, Sub. 24, PT-1P, , vi si accede da scala principale esterna, prospetto nord-ovest, al 1P, con androne comune, esso comprende anche la corte esclusiva che è composta dall'ingresso pedonale fronte strada pubblica via omissis e parco. L'appartamento è



collocato al “piano nobile” ed è stato oggetto di un importante restauro e risanamento conservativo, con titolo DIA pg 32489 del 01/08/1996 e titoli successivi, gli ambienti abitativi sono stati restaurati con materiali consoni alla tipologia dell’edificio, di valore storico architettonico, gli interni presentano: intonaci con calce idraulica e rasatura di calce aerea, rifinita con tinteggiatura a latte di calce con patinatura di pigmenti e decorazioni; pavimenti in cotto; infissi con telaio in legno massello pregiato color noce, e vetro camera con zanzariera; scuroni in legno massello color noce; porte interne in legno massello color bianco avorio.

L’appartamento è composto da ingresso, servizio igienico, soggiorno, cucina, camera da letto con bagno padronale. Detto immobile risulta comunicante con l’appartamento n.2, di medesima proprietà, oggetto di stima. All’appartamento, come indicato nell’elenco subalterni, spettano le parti comuni e parti condominiali indivisibili per legge.

Appartamento n. 2: sito in via omissis– cap 48125, omissis è distinto alla Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 2, Sub. 57, PT, vi si accede da portoncino esterno posto al piano terra, sul fianco, prospetto nord-est, del complesso immobiliare, comprende anche corte esclusiva individuata con il medesimo subalterno all’interno del parco. L’appartamento è collocato al piano terra, come suddetto, è stato oggetto di un importante restauro e risanamento conservativo, con titolo DIA pg 32489 del 01/08/1996 e titoli successivi, gli ambienti abitativi sono stati restaurati con materiali consoni alla tipologia dell’edificio, di valore storico architettonico, gli interni presentano: intonaci con calce idraulica e rasatura di calce aerea, rifinita con tinteggiatura a latte di calce con patinatura di pigmenti e decorazioni;



pavimenti in gres porcellanato a listoni con effetto legno; rivestimenti dei bagni con mosaico; infissi con telaio in legno massello pregiato color noce, e vetro camera con zanzariera; scuroni in legno massello color noce; porte interne in legno massello color bianco avorio.

L'appartamento è composto da ampio vano cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, camera da letto. Detto immobile risulta comunicante con l'appartamento n.2, distinto al foglio 101, particella 2 sub 60 di medesima proprietà, oggetto di stima. All'appartamento, come indicato nell'elenco subalterni, spettano le parti comuni e parti condominiali indivisibili per legge.

Appartamento n. 3: sito in via, omissis cap 48125, omissis, **è distinto alla Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 2, Sub. 60 PT**, vi si accede dall'ingresso

principale, posto al PT con androne comune, del complesso immobiliare (attualmente risulta tamponata), esso comprende anche la corte comune (dette parti comuni sono individuate al foglio 101 particella 2 sub.29).

All'appartamento, come indicato nell'elenco subalterni, spettano le parti comuni e parti condominiali indivisibili per legge.

L'appartamento, come per tutto il complesso immobiliare, è stato oggetto di un importante restauro e risanamento conservativo, con titolo DIA pg 32489 del 01/08/1996 e titoli successivi. Gli interventi edilizi sono analoghi a quanto sopra descritto per l'immobile sub.57, come pure le caratteristiche tipologiche e i materiali del restauro. L'appartamento è composto da una camera, disimpegno, bagno. Detto immobile risulta comunicante attraverso porta collocata nel disimpegno con l'appartamento n.1, distinto al foglio 101, particella 2 sub 57 di medesima proprietà, oggetto di stima. Come indicato



nell'elenco subalterni spettano le parti comuni e parti condominiali

indivisibili per legge (le parti comuni sono individuate al foglio 101

particella 2 sub.29).

Appartamento n. 4: sito in via omissis, cap 48125, omissis , è distinto alla

Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 2, Sub. 61 PT-1P, vi si accede da scala

secondaria esterna, posta sul retro del complesso immobiliare, prospetto sud-

est, al 1P, esso comprende anche la corte esclusiva collocata sempre nel retro

dell'immobile. L'appartamento è collocato al "piano nobile", come per gli

appartamenti sopra descritti ed è stato oggetto di un importante restauro e

risanamento conservativo, con titolo DIA pg 32489 del 01/08/1996 e titoli

successivi, gli ambienti abitativi sono stati restaurati con materiali consoni

alla tipologia dell'edificio, di valore storico architettonico, con intonaci in

calce idraulica e rasatura di calce aerea, rifinita con tinteggiatura a latte di

calce, con patinatura di pigmenti a colori neutri e decorazioni; pavimenti in

cotto e battuto alla veneziana per il salone; infissi con telaio in legno

massello pregiato color noce, e vetro camera con zanzariera; scuroni in legno

massello color noce; porte interne in legno massello color bianco avorio.

L'appartamento è accessibile da scala secondaria esterna, posta sul retro

dell'immobile è composto dal salone nobile, di circa mq 114 calpestabili, a

doppio volume, all'interno del quale è individuato nelle tavole grafiche

architettoniche, un angolo cottura con alimentazione elettrica posto

nell'angolo sud-est a confine con la camera da letto, ma sul posto non sono

stati individuati gli attacchi di adduzione acqua e corrente elettrica. Oltre al

salone è presente la zona notte composta da disimpegno, bagno e camera da

letto. Detto immobile comunica con l'appartamento distinto al foglio 101



mappale 2 sub. 24. Spettano le parti comuni e parti condominiali indivisibili

per legge (le parti comuni sono individuate al foglio 101 particella 2 sub.29).

Come precisato sul complesso immobiliare insiste il vincolo storico

artistico ed in particolare per il sub.24, definito “piano nobile”, vi è un

obbligo, registrato con scrittura privata autenticata dal notaio I. Bersani il

26/02/2004 rep.30748, nei confronti del Ministero per i Beni Culturali ed

Ambientali . Tale obbligo prevede che, ogni prima domenica del mese,

l’immobile dovrà essere visibile al pubblico dalle ore 10 alle ore 12 e dalle

ore 15 alle ore 17.

Ufficio: sito in via omissis, cap 48125, omissis, è distinto alla Sez. Urb. S.

Foglio 101, Particella 2, Sub. 62 PT, vi si accede dall’ingresso principale,

posto al PT con androne comune del complesso immobiliare, esso

comprende anche la corte comune (dette parti comuni sono individuate al

foglio 101 particella 2 sub.29). L’ufficio, come indicato nell’elenco

subalterni, spettano le parti comuni e parti condominiali indivisibili per

legge. All’immobile sub.62 spetta anche la corte comune individuata **Sez.**

Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 58 (tale subalterno è stato soppresso e

costituito i subalterni 62 e 63, tuttavia la corte che prima era esclusiva non è

stata aggiornata nell’elaborato planimetrico e riporta un subalterno

soppresso).

L’ufficio è posto al piano terra e come per tutto il complesso immobiliare è

stato oggetto di un importante restauro e risanamento conservativo, con

titolo DIA pg 32489 del 01/08/1996 e titoli successivi. Le caratteristiche

tipologiche, come pure i materiali, sono i medesimi sopra descritti degli

immobili di cui sopra , intonaci con calce idraulica e rasatura di calce aerea,



rifinita con tinteggiatura a latte di calce con patinatura di pigmenti a colori neutri e decorazioni; pavimenti in battuto alla veneziana; infissi con telaio in legno massello pregiato color bianco avorio (la parte interna), e vetro camera con zanzariera; scuroni in legno massello color noce; porte interne in legno massello color bianco avorio.

L'immobile è composto da ampio ingresso e n. 3 camere adibite a ufficio, n.2 antibagno e n. 2 bagni. L'ufficio posto centralmente comunica esternamente sul retro . All'esterno sono collocati una loggia e n. 2 depositi ricavati dal sottoscala. Come indicato nell'elenco subalterni spettano le parti comuni e parti condominiali indivisibili per legge (le parti comuni sono individuate al foglio 101 particella 2 sub.29).

Cantina: sita in via omissis, cap 48125, omissis, è **distinta alla Sez. Urb. S.**

Foglio 101, Particella 2, Sub. 63 PT, vi si accede dall'ingresso principale,

posto al PT, con androne comune del complesso immobiliare, esso

comprende anche la corte comune (dette parti comuni sono individuate al

foglio 101 particella 2 sub.29). La cantina, come indicato nell'elenco

subalterni, spettano le parti comuni e parti condominiali indivisibili per

legge. All'immobile sub.63 spetta anche la corte comune individuata **Sez.**

Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 58 (tale subalterno è stato soppresso e

costituito i subalterni 62 e 63, tuttavia la corte che prima era esclusiva non è

stata aggiornata e nell'elaborato planimetrico e riporta un subalterno

soppresso)

La cantina è posta al piano terra e come per tutto il complesso immobiliare è

stato oggetto di un importante restauro e risanamento conservativo, con

titolo DIA pg 32489 del 01/08/1996 e titoli successivi. Le caratteristiche



tipologiche, come pure i materiali, sono i medesimi sopra descritti: intonaco, tinteggiatura color bianco, pavimento in gres porcellanato, porta interna in legno massello color bianco avorio. La cantina consiste in un unico vano adibito a lavanderia privo di finestre adiacente all'immobile avente destinazione d'uso ufficio sopra descritto. Come indicato nell'elenco subalterni spettano le parti comuni e parti condominiali indivisibili per legge (le parti comuni sono individuate al foglio 101 particella 2 sub.29).

Posto auto esterno: sito in via, omissis cap 48125, omissis, è distinto alla Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 2, Sub. 30, vi si accede dall'ingresso carrabile che si affaccia su via Petrosa. L'area risulta pavimentata con stabilizzato.

Posto auto esterno: sito in via omissis, cap 48125, omissis, è distinto alla Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 2, Sub. 31, vi si accede dall'ingresso carrabile che si affaccia su via Petrosa. L'area risulta pavimentata con stabilizzato.

Rimessa in corpo distaccato : sita in via, omissis cap 48125, omissis, è distinta alla Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 229, collocata all'interno della particella 230. E' composta da un unico vano con struttura in legno di modeste dimensioni.

Pertinenza esterna – piscina - : sita in via omissis, cap 48125, omissis, è distinta alla Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 230,

Il mappale 230 di fatto è un'area destinata a giardino, alberata, all'interno della quale è stata costruita una piscina completamente interrata di mq 64,00, oltre alle strutture per il funzionamento della stessa (piccoli manufatti che costituiscono locali tecnici con struttura in legno che si armonizzano con il



	contesto paesaggistico. Allo stato attuale l'immobile, ai fini urbanistici,	
	ricade in zona rurale SR1 - Zone di più antica formazione ad alta vocazione	
	produttiva agricola, nonchè Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio,	
	Paesaggi, Contesti paesistici Locali.	
	La superficie commerciale degli immobili oggetto della presente relazione,	
	al lordo delle murature, con la corte esclusiva risultano:	
	- Appartamento PT/1P – part. 2- sub. 24 mq. 216,78	
	Appartamento part. 2-sub.57- PT con corte mq. 131,00	
	- Appartamento part. 2-sub.60 - PT mq. 26,00	
	- Appartamento part. 2-sub.61- PT-1P con corte mq. 176,60	
	- Ufficio part. 2-sub.62- PT mq. 131,00	
	- Cantina part. 2-sub.63- PT mq. 9,00	
	- Posto auto part. 2-sub.30- PT mq. 12,00	
	- Posto auto part. 2-sub.31- PT mq. 12,00	
	- Rimessa part. 229 - PT mq. 4,00	
	- Pertinenza (piscina) part. 230 - PT mq. 47,77	
	4.0) CONFINI	
	Il complesso immobiliare confina a sud-ovest, sud-est, nord-est con ragioni,	
	omissis , a nord-ovest con la pubblica via omissis, salvo altri.	
	<u>L'appartamento Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 2, Sub. 24</u> confinano a	
	sud-ovest, sud-est nord-est con muri perimetrali, mentre nord-ovest con	
	androne e parti comuni e ragioni omissis, salvo altri.	
	<u>L'appartamento Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 2, sub 57</u> confina a	
	nord-est, nord-ovest, sud-est con muri perimetrali del complesso	
	immobiliare, ragioni , omissis mentre a sud-ovest con unità immobiliare Sez.	



Urb. S, Foglio 101, Particella 2, sub 60 e 62 della stessa ditta.

L'appartamento Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 2, sub 60 confina a

nord-est con appartamento Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 2, sub 57 della

stessa ditta, a sud-est con ufficio Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 2, sub 62

della stessa ditta, a sud-ovest con androne di ingresso e ascensore distinto

rispettivamente ufficio Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 2, sub 29 e 17 parti

comuni del complesso condominiale, a nord-ovest con muri perimetrali del

palazzo e corte comune Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 2, sub 29, salvo

altri.

L'appartamento Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 2, sub 61 confina a

sud-ovest, nord-est con muri perimetrali, mentre nord-ovest con androne e

parti comuni e ragioni omissis, sud est con mappale 230 stessa proprietà,

salvo altri. **L'ufficio Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 2, sub 62** confina a

sud-est con muri perimetrali del palazzo, a sud-ovest con appartamento Sez.

Urb. S, Foglio 101, Particella 2, sub 59 ditta omissis, a nord-ovest con Sez.

Urb. S, Foglio 101, Particella 2, sub 63 cantina-magazzino stessa ditta,

sub.29 androne comune, sub 17 ascensore, a nord-est con appartamento Sez.

Urb. S, Foglio 101, Particella 2, sub 60 stessa ditta, salvo altri. **Cantina-**

Magazzino Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 2, sub 63 confina a sud-est

con ufficio Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 2, sub 62 stessa ditta, a sud-

ovest con Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 2, sub 59 ditta omissis, a nord-

ovest e nord-est parti comuni sub.29 androne comune, sub 17 ascensore,

salvo altri. **I posti auto Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 2, sub 30 e 31**

nord ovest pubblica via, nord-est, sud-est, sud-ovest ragioni, omissis salvo

altri.



5.0) PROPRIETA'

C.F. del Comune di Ravenna (codice H199) intestato a:

omissis, nata in omissis il, omissis

CF, omissis **diritto di proprieta' per 1/1, regime: bene personale;****Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 24**, categoria A/2a), classe 4,

consistenza 4 vani; Rendita: Euro 537,12; indirizzo: via omissis piano T-1;

dati di superficie: totale: 209 m2 totale escluse aree scoperte b): 139 m2;

Alla suddetta unità immobiliare spettano le quote proporzionali dei beni

immobili comuni così individuati e censiti, oltre alle porzioni condominiali

indivise previste dalla legge:

Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 15, PT e 1P, bene comune non

censibile - Partita speciale A, (scale e androne) comune ai sub. 24 e 25 ;

Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 16, PT - 1P -2P, bene comune non

censibile - Partita speciale A, (scale e pianerottolo) comune ai sub.

24,25,26,27,28;

Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 17, PT - 1P -2P, bene comune non

censibile - Partita speciale A, (ascensore e sala macchine) comune ai

24,25,26,27,28;

Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 29, PT , bene comune non censibile

- Partita speciale A, (corte, stradello, ct, ripostiglio, androne) comune a tutti i

sub.

omissis, nata in omissis il, omissis

CF omissis, **diritto di proprieta' per 1/1;**

Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 57, Rendita: **Euro 469,98** ;Zona

censuaria **3**, Categoria **A/2a**), Classe **4**, Consistenza **3,5 vani**

Via omissis Piano T; Totale: **131 m2** Totale escluse aree scoperte b): **112 m2**

Alla suddetta unità immobiliare spettano le quote proporzionali dei beni

immobili comuni così individuati e censiti, oltre alle porzioni condominiali

indivise previste dalla legge:

Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 29, PT , bene comune non censibile

- Partita speciale A, (corte, stradello, ct, ripostiglio, androne) comune a tutti i

sub.

Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 60, Rendita: **Euro 201,42** ,Zona

censuaria **3**,Categoria **A/2a**), Classe **4**, Consistenza **1,5 vani** via omissis

Piano T; dati di superficie Totale: **26 m2** Totale escluse aree scoperte b): **26**

m2. Alla suddetta unità immobiliare spettano le quote proporzionali dei beni

immobili comuni così individuati e censiti, oltre alle porzioni condominiali

indivise previste dalla legge: Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 29, PT

, bene comune non censibile - Partita speciale A, (corte, stradello, ct,

ripostiglio, androne) comune a tutti i sub.

Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 61, Rendita: **Euro 402,84**; Zona

censuaria **3** ,Categoria **A/2a**), Classe **4**, Consistenza **3 vani**; indirizzo: via

omissis piano T-1; dati di superficie: totale: 147 m2 totale escluse aree

scoperte b): 125 m2.

Alla suddetta unità immobiliare spettano le quote proporzionali dei beni

immobili comuni così individuati e censiti, oltre alle porzioni condominiali

indivise previste dalla legge: Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 29, PT,



bene comune non censibile - Partita speciale A, (corte, stradello, ct, ripostiglio, androne) comune a tutti i sub.

Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 62, Rendita: Euro **1.665,57**; Zona censuaria **3**, Categoria A/10a), Classe **2**, Consistenza **5** vani; via omissis

Piano T, Totale: 131 m2 Totale escluse aree scoperte b): 131 m2

Alla suddetta unità immobiliare spettano le quote proporzionali dei beni immobili comuni così individuati e censiti, oltre alle porzioni condominiali indivise previste dalla legge:

Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 29, PT , bene comune non censibile - Partita speciale A, (corte, stradello, ct, ripostiglio, androne) comune a tutti i sub. All'immobile sub.62 spetta anche la corte comune individuata **Sez.**

Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 58 (tale subalterno è stato soppresso e costituito i subalterni 62 e 63, tuttavia la corte che prima era esclusiva non è stata aggiornata e nell'elaborato planimetrico e riporta un subalterno soppresso);

Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 63, Rendita: Euro **25,56**

Zona censuaria **3**, Categoria C/2a), Classe **2**, Consistenza 9 m2. Indirizzo: via omissis Piano T; Dati di superficie: Totale: 9 m2.

Alla suddetta unità immobiliare spettano le quote proporzionali dei beni immobili comuni così individuati e censiti, oltre alle porzioni condominiali indivise previste dalla legge:

Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 29, PT , bene comune non censibile - Partita speciale A, (corte, stradello, ct, ripostiglio, androne) comune a tutti i sub. All'immobile sub.63 spetta anche la corte comune individuata **Sez.**

Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 58 (tale subalterno è stato soppresso e



costituito i subalterni 62 e 63, tuttavia la corte che prima era esclusiva non è

stata aggiornata e nell'elaborato planimetrico e riporta un subalterno

soppresso);

Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 30, Rendita: Euro **40,28**

Zona censuaria **3**, Categoria C/6a), Classe **2**, Consistenza **12** m2; Indirizzo:

via omissis, Piano T.; Dati di superficie: Totale: **12** m2.

Alla suddetta unità immobiliare spettano le quote proporzionali dei beni

immobili comuni così individuati e censiti, oltre alle porzioni condominiali

indivise previste dalla legge:

Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 29, PT , bene comune non censibile

- Partita speciale A, (corte, stradello, ct, ripostiglio, androne) comune a tutti i

sub.

Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 31, Rendita: Euro **40,28**, Zona

censuaria **3**, Categoria C/6a), Classe **2**, Consistenza **12** m2, Indirizzo: via,

omissis Piano T; Dati di superficie: Totale: **12** m2.

Alla suddetta unità immobiliare spettano le quote proporzionali dei beni

immobili comuni così individuati e censiti, oltre alle porzioni condominiali

indivise previste dalla legge:

Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 29, PT , bene comune non censibile

- Partita speciale A, (corte, stradello, ct, ripostiglio, androne) comune a tutti i

sub.

Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 229, Rendita: Euro **13,79**

Zona censuaria **3**, Categoria C/6a), Classe **4**, Consistenza **3** m2, Indirizzo:

via omissis Piano T, Dati di superficie: Totale: 4 m2.

C.T. del Comune di Ravenna (codice H199):



Comune di Ravenna (H199) (RA)

Foglio 101 Particella 2, Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 1.00.24 ha

C.T. del Comune di Ravenna (codice H199):

Comune di Ravenna (H199) (RA)

Foglio 101 Particella 229, Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 24 mq

C.T. del Comune di Ravenna (codice H199):

Comune di Ravenna (H199) (RA)

Foglio 101 Particella 230: Redditi: dominicale Euro 9,07, agrario Euro

10,22, Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3, Superficie: 1.720

m2

6.0 SOPRALLUOGO

A seguito della comunicazione del Custode, veniva fissata la data e l'ora del sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, indicata nel giorno 03/05/2024 alle ore 12:30. In tale data è stato eseguito il sopralluogo, erano presenti, ausiliario del custode notaio dr. Paolo Castellari, geom. Patrizia Melandri, la sottoscritta geom. Cinzia Scaranna, e l'esecutata omissis, il tutto si è svolto regolarmente.

7.0) DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della proprietà di n.10 unità immobiliari, a destinazione abitativa-direzionale, pertinenziale, parte di queste con corte esclusiva. Essendo le unità immobiliari distinte, autonome fisicamente e fiscalmente **si procede a**



creare quattro lotti distinti.

Lotto 1 appartamento foglio 101 particella 2 sub 24 : posto al 1P, con corte esclusiva e parti comuni. Si accede dalla scala esterna principale al piano terra e androne di ingresso comune al 1P, o in alternativa al PT da androne di ingresso comune e ascensore. Tale appartamento è completamente indipendente , tuttavia è da segnalare la comunicazione con l'appartamento distinto al foglio 101, particella 2 sub. 61, attraverso una porta posta nel vano cucina.

Lotto 2 appartamenti foglio 101 particella 2 sub 57 e 60 : si ritiene di unire l'appartamento sub 57 PT, con corte esclusiva con l'appartamento sub 60 ad esso adiacente e comunicante, composto da un'unica stanza, oltre ad un disimpegno e servizio igienico. Nella stanza del sub 60 **non sono stati visivamente riscontrati gli impianti**, per individuare una zona cottura, ma è stata soltanto constatata la presenza di arredi per una camera da letto matrimoniale, tale vano non ha accesso nell'androne ingresso comune in quanto la porta è stata tamponata, al contrario come risulta invece dai titoli edilizi e dalla planimetria catastale. **Lotto 3 appartamento foglio 101**

particella 2 sub 61 con pertinenza particella 230 (piscina): si ritiene di unire l'appartamento sub 61, composto da appartamento PT e 1P (piano nobile) con corte esclusiva e particella 230 di qualità seminativo, dove è stata costruita una piscina, a motivo dell'ubicazione stessa delle particelle (essa è adiacente con il sub.61), per accedervi occorre passare sulla corte esclusiva del sub. 61, pertanto diversamente necessiterebbe la costituzione di un diritto di passaggio su altra proprietà. **Lotto 4 ufficio foglio 101**

particella 2 sub 62; cantina-magazzino sub 63; posti auto scoperti sub



30-31 ; rimessa particella 229: si propone tale accorpamento di unità

immobiliari, in quanto sebbene la proprietà degli immobili siano

dell'esecutata, è stato registrato contratto di locazione a favore della società

Medical Antiaging Group srl cf 15242621009, con sede secondaria via

Petrosa 126 Campiano RA, di cui legale rappresentante la Signora omissis in

data 27/01/2023 con protocollo n. 23012714264453450, presso Agenzia

delle Entrate, Ufficio del Registro di Ravenna, avente decorrenza dal

02/01/2023 al 02/01/2029 e su tali immobili è stipulata anche polizza rischio

locativo per un importo adeguato così come l'assicurazione civile terzi.

8.0) CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del complesso immobiliare oggetto della

presente, considerata al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo,

è stata calcolata ed individuata come segue:

- LOTTO 1 - Appartamento PT-1P – part. 2- sub. 24 mq. 216,78

- LOTTO 2 - Appartamenti PT – part. 2- sub. 57-60 mq. 157,00

(app. 131,00 mq + app. 26,00 mq);

- LOTTO 3 - Appartamento 1P – part. 2- sub. 61/ part.230 mq. 224,37

(superficie corte e piscina secondo le percentuali previste per le pertinenze)

- LOTTO 4 - Ufficio PT – part. 2- sub. 62, cantina-magazzino sub.63, posti

auto scoperti sub 30 e 31, rimessa esterna part.229 **mq. 140,95**

(superficie cantina, rimessa e posti auto scoperti secondo le percentuali

previste per le pertinenze)

9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA



Da ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Ravenna in

riferimento ai beni in oggetto, sono emerse le pratiche qui di seguito

riportate, riguardanti sia il Lotto 1, Lotto 2, Lotto 3, Lotto 4:

LOTTO 1 (part. 2 sub.24): Autorizzazione n.1850/88 del 02/08/1988,

rifacimento solaio di copertura; DIA pg 32489/96 del 01/08/1996

rifacimento completo del complesso immobiliare; Autorizzazione n.

860/2000 del 17/05/2000 completamento opere con variante; Concessione n.

855/2001 del 06/06/2001, recinzione e ripristino area cortiliva; DIA pg

56020/04 del 19/07/2004, completamento opere con variante; Agibilità pg

113482/06 del 29/12/2006 del sub. 24; SCIA sanatoria pg 139797/12 del

24/12/2012. Dal confronto tra i titoli edilizi e quanto rilevato nel sopralluogo

sono presenti delle difformità:

le altezze dei solai riportano delle incongruenze, non è chiaro dove è stata

rilevata la quota (se alla trave portante, orditura secondaria o

tavolato/tavelle); nel bagno padronale è presente un gradino interno a

separazione tra il vano doccia e vano ove sono collocati il resto dei sanitari,

si rilevano inoltre altezze diverse dovute all'apposizione di controsoffitto; tra

l'ingresso e il vano soggiorno è presente un gradino di circa cm 23 ed inoltre

le altezze sia dell'ingresso che del bagno di servizio presentano quote

diverse che esulano dalla tolleranza del 2%; si riscontra infine che la

larghezza di tutte le finestre dell'appartamento discostano di circa cm 5 in

meno rispetto a quelle indicate nei titoli edilizi.

LOTTO 2 (part. 2 sub.57 e 60) : Autorizzazione n.1850/88 del 02/08/1988,

rifacimento solaio di copertura; DIA pg 32489/96 del 01/08/1996

rifacimento completo del complesso immobiliare; Autorizzazione n.



	860/2000 del 17/05/2000 completamento opere con variante; Concessione n.	
	855/2001 del 06/06/2001, recinzione e ripristino area cortiliva; DIA pg	
	56020/04 del 19/07/2004, completamento opere con variante; DIA pg	
	51058/05 del 01/07/2005, completamento opere con variante; Agibilità	
	SCEA pg 24024 del 19/03/2009 sub.57 e 60; DIA pg 68580 del 17/07/2007	
	per modifiche interne; SCIA pg 2295 del 12/01/2011 completamento opere;	
	SCIA pg 45386 del 24/04/2012 completamento opere e variante; SCEA pg	
	111535 del 12/10/2012; SCIA pg 106142 del 03/09/2013;SCIA pg 46277 del	
	08/03/2021; SCEA pg 245875 del 25/11/2022. Dal confronto tra i titoli	
	edilizi e quanto rilevato nel sopralluogo sono presenti delle difformità:	
	<u>per l'unità immobiliare sub 57, si riscontra:</u> nel bagno si nota un	
	ingrossamento del muro cm 65 a fronte di circa cm 10; <u>per l'unità</u>	
	<u>immobiliare sub 60</u> si riscontra: nel vano camera da letto ci sono piccole	
	modifiche dovute a ispessimenti di muri, forse per contenere impianti, si	
	nota il tamponamento della porta che dà accesso all'ingresso comune. Vi	
	sono altre modifiche che rientrano nelle tolleranze ai sensi dell'art. 19 bis	
	comma 1, 1 bis e comma 1 ter LR 23/2004, ossia piccoli scostamenti delle	
	altezze e dimensioni dei vani.	
	LOTTO 3 (part. 2 sub 61 e particella 230) : Autorizzazione n.1850/88 del	
	02/08/1988, rifacimento solaio di copertura; DIA pg 32489/96 del	
	01/08/1996 rifacimento completo del complesso immobiliare;	
	Autorizzazione n. 860/2000 del 17/05/2000 completamento opere con	
	variante; Concessione n. 855/2001 del 06/06/2001, recinzione e ripristino	
	area cortiliva; DIA pg 56020/04 del 19/07/2004, completamento opere con	
	variante; Agibilità pg 113482/06 del 29/12/2006 del sub. 24; SCIA cambio	



d'uso pg 126524/11 del 21/12/2011; SCIA sanatoria pg 139797/12 del 24/12/2012; per la particella 230 si riscontra SCIA pg 71874 del 16/05/2016 con proroga del titolo pg 92104 del 14/05/2019 ora scaduto.

Dal confronto tra i titoli edilizi e quanto rilevato nel sopralluogo sono presenti delle difformità: per l'unità immobiliare sub 61 si riscontra: nel salone nobile le aperture nel prospetto sud-est, finestre e portone principale presentano delle quotature difformi; è stata tamponata la porta che dava comunicazione con l'ingresso dell'appartamento Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 24; non si riscontrano attacchi di impianti nel angolo cottura del salone nobile come indicato nel titolo edilizio del cambio d'uso SCIA cambio d'uso pg 126524/11 del 21/12/2011; nella zona notte la separazione tra la camera da letto ed il disimpegno con bagno presenta una traslazione di circa cm 20 in più a favore del servizio igienico e disimpegno, inoltre le porte di comunicazione hanno una diversa ubicazione; le altezze del salone e della zona notte discostano da quelle indicate nei titoli edilizi e nelle planimetrie catastali. Nella corte esclusiva del sub 61 si rileva manufatto in legno avente dimensioni di ml 1.08 x 2.58 con altezza minore ml 1.80 e maggiore h= 2.05, collocato a circa ml 4,00 dallo spigolo della particella Sez S foglio 101 mappale 109, di cui non è stato riscontrato titolo edilizio. Si segnala inoltre la presenza di un pergolato realizzato con struttura in metallo sia per gli elementi verticali che orizzontali, il tutto imbullonato e verniciato color bianco avorio con sottostante pavimentazione in legno appoggiato sul terreno. Il pergolato ha dimensioni di ml 5,60 x 3,80 con altezza sotto trave di h= 2.12. Trattasi di manufatto di tipo amovibile che rientra nella fattispecie di edilizia libera ma necessita dell'autorizzazione



della Soprintendenza. Per quanto riguarda la particella 230 si puntualizza

quanto segue: nella realizzazione della piscina non sono stati indicati i

manufatti esterni per il contenimento degli impianti, non si riscontra la vasca

di laminazione o comunque se è presente non è stato possibile visionarla ed

ispezionarla. L'immobile è dotato di titolo edilizio tuttavia non è stata

depositata la fine lavori con chiusura della pratica e l'aggiornamento

catastale al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

LOTTO 4 (part. 2 sub 62, 63, 30, 31 – part. 229) : Autorizzazione

n.1850/88 del 02/08/1988, rifacimento solaio di copertura; DIA pg 32489/96

del 01/08/1996 rifacimento completo del complesso immobiliare;

Autorizzazione n. 860/2000 del 17/05/2000 completamento opere con

variante; Concessione n. 855/2001 del 06/06/2001, recinzione e ripristino

area cortiliva; DIA pg 56020/04 del 19/07/2004, completamento opere con

variante; DIA pg 51058/05 del 01/07/2005, completamento opere con

variante; DIA pg 68580 del 17/07/2007 per modifiche interne; SCIA pg

2295 del 12/01/2011 completamento opere; Illecito pg 14592 del 14/02/2012

per costruzione abusiva di manufatti ricovero animali, PDC in sanatoria pg

16316 del 17/02/2012 per regolarizzazione dei manufatti ricovero animali,

SCIA pg 45386 del 24/04/2012 completamento opere e variante; SCEA pg

111535 del 12/10/2012; SCEA pg 120269 del 05/11/2012, per manufatti

animali , SCIA pg 106142 del 03/09/2013; SCIA pg 46277 del 08/03/2021;

SCEA pg 245875 del 25/11/2022. Dal confronto tra i titoli edilizi e quanto

rilevato nel sopralluogo sono presenti delle difformità:

Per l'unità immobiliare sub 62 si riscontra : nel deposito esterno angolo sud-

ovest, si riscontra la presenza di impianti per il funzionamento di piccolo



angolo cottura con arredi e utilizzo non consoni con la destinazione d'uso.

Per l'unità immobiliare particella 229 si riscontra: il manufatto adibito a rimessa risulta difforme rispetto a quanto sanato in quanto ne è stata rimossa una porzione (tettoia), non si rileva inoltre lo steccato in legno a delimitazione della cortile per gli animali. Nulla da segnalare per l'unità immobiliare sub 63, sub 30 e 31. Eventuali altre modifiche del unità immobiliari sopra descritte rientrano nelle tolleranze ai sensi dell'art. 19 bis comma 1, 1 bis e comma 1 ter LR 23/2004.

Le difformità sopra citate sia per il LOTTO 1, potranno essere regolarizzate previa presentazione di una sanatoria ai sensi ai sensi dell'art. 17 Legge Regionale n. 23/2004, e Legge "salva casa" 105/2024, presso Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.), nonché inoltre congiunto, con conferenza dei servizi, alla Sovrintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Ravenna (S.B.A.P.) per l'ottenimento dell'accertamento della compatibilità paesaggistica, sul quale esito, ci si dovrà attenere per eventuali modifiche o ripristini. Vi sono inoltre delle incongruenze che possono essere ricondotte all'art. 19 bis co.1, 1 bis e 1 ter LR 23/2004 che non producono effetti sanzionatori. Il costo complessivo della sanatoria ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia delle opere difformi si quantificano indicativamente a € 7000,00 (euro settemila/00), oblazione e spese tecniche, salvo indicazioni più incisive emesse dalla (S.B.A.P.) .

Le difformità sopra citate per il LOTTO 2, potranno essere regolarizzate previa presentazione di una sanatoria ai sensi ai sensi dell'art. 16 bis Legge Regionale n. 23/2004, nonché Legge "salva casa" 105/2024, presso Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.), con inoltre congiunto, con conferenza dei



servizi, alla Sovrintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di

Ravenna (S.B.A.P.) per l'ottenimento dell'accertamento della compatibilità

paesaggistica, sul quale esito, ci si dovrà attenere per eventuali modifiche o

ripristini. La sanatoria comprensiva di spese tecniche e oblazione si

quantifica indicativamente in € 7000,00 (settemila/00). Le piccole modifiche

che possono essere ricondotte all'art. 19 bis co.1, 1 bis e 1 ter LR 23/2004

non producono effetti sanzionatori ai fini edilizi ma non paesaggistici.

Le difformità sopra citate per il LOTTO 3, potranno essere regolarizzate

previa presentazione di una sanatoria ai sensi ai sensi dell'art. 17 Legge

Regionale n. 23/2004, e Legge "salva casa" 105/2024 (per regolarizzazione

del manufatto in legno sulla corte esclusiva sub.61), presso Sportello Unico

per l'Edilizia (S.U.E.), nonché inoltre congiunto, con conferenza dei servizi,

alla Sovrintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Ravenna

(S.B.A.P.) per l'ottenimento dell'accertamento della compatibilità

paesaggistica, sul quale esito, ci si dovrà attenere per eventuali modifiche o

ripristini. La sanatoria comprensiva di spese tecniche e oblazione si

quantifica indicativamente in € 8000,00 (ottomila/00). Le piccole modifiche

che possono essere ricondotte all'art. 19 bis co.1, 1 bis e 1 ter LR 23/2004

non producono effetti sanzionatori ai fini edilizi ma non paesaggistici. In

alternativa per evitare ogni sanzione e spese tecniche i manufatti non regolari

(quelli a servizio della piscina e quello insistente sulla corte esclusiva sub

61) dovranno essere rimossi e ripristinato lo stato dei luoghi.

Le difformità sopra citate per il LOTTO 4, potranno essere regolarizzate

previa presentazione di una sanatoria ai sensi ai sensi dell'art. 17 Legge

Regionale n. 23/2004, e Legge "salva casa" 105/2024, presso Sportello



Unico per l'Edilizia (S.U.E.), nonché inoltre congiunto, con conferenza dei servizi, alla Sovrintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Ravenna (S.B.A.P.) per l'ottenimento dell'accertamento della compatibilità paesaggistica, sul quale esito, ci si dovrà attenere per eventuali modifiche o ripristini. La sanatoria comprensiva di spese tecniche e oblazione si quantifica indicativamente in € 8000,00 (ottomila/00). Le piccole modifiche che possono essere ricondotte all'art. 19 bis co.1, 1 bis e 1 ter LR 23/2004 non producono effetti sanzionatori ai fini edilizi ma non paesaggistici.

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, sono state estratte le planimetrie catastali censite al Catasto Fabbricati Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 24, 57, 60, 61, 62, 63, 30, 31, e mappale 229. Le planimetrie risultano conformi. Nei sub 24 e 61, come riportato nella precedente perizia, si riscontrano difformità nelle altezze dei vani mancata indicazione di gradini, leggero spostamento di tramezzi – arredo, che, in base alla circolare N° 2 del 09/07/2010 - Prot. 36607, dell'Agenzia delle Entrate, non incidono nella variazione della rendita catastale : (non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità e pertanto non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto). Per quanto riguarda i sub. 62 e 63 occorre aggiornare l'attuale elaborato planimetrico (alle unità immobiliari sub. 62 e sub.63 spetta anche la corte che precedentemente era individuata con sub.58).

Resta invece da regolarizzare il mappale 230 ove insiste la piscina, ossia, occorre l'aggiornamento sia al Catasto Terreni (tipo mappale), che al Catasto



Fabbricati (docfa per n. 1 unità immobiliare). L'aggiornamento catastale

complessivo si quantifica indicativamente con spese tecniche e diritti in €

5.000,00 (cinquemila/00).

In ordine a quanto richiesto nei quesiti (punto 6), si precisa che le

planimetrie catastali del LOTTO 1, LOTTO 2, LOTTO 4, allo stato

attuale, sono conformi, come da circolare N° 2 del 09/07/2010 - Prot.

36607, dell'Agenzia delle Entrate, **mentre il LOTTO 3 risulta regolare il**

sub.61 ma non la particella 230, ora di qualità seminativo di mq 1720,

pertanto dovrà essere regolarizzata. La sottoscritta non ha provveduto a

procedere con l'aggiornamento catastale , come indicato al punto 6 dei

quesiti, in quanto occorre, a priori, procedere alla presentazione di un titolo

edilizio (considerato che allo stato attuale la proroga pg 92104 del

14/05/2019 della piscina è scaduta) che puntualizzi le eventuali opere ancora

da completare e/o da regolarizzare con individuazione dei manufatti dedicati

agli impianti per il funzionamento della stessa e l'indicazione della vasca di

laminazione come segnato nella relazione tecnica di cui al titolo SCIA pg

71874 del 16/05/2016.

In merito alla classificazione urbanistica il complesso immobiliare è

individuato come edificio di valore storico architettonico con scheda di

censimento 0.86.01 disciplinato dall'art. IV.1.7 del RUE (Regolamento

Urbanistico Esecutivo), ricadente in zona di verde privato (art. IV.1.10 del

RUE), sistema paesaggistico ambientale avente connessione secondaria di

tipo esistente. Edificio con vincolo art.128 c. II Dlgs 42/2004, DM

28/05/1986, L. 1059/1939. Atto di vincolo del Ministero per i Beni Culturali

e Ambientali trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna il



13/10/1986 al n. 10361 del Reg. Gen. E n. 7091 del Reg. Part. Per quanto riguarda la particella 230 essa è identificata nel RUE Uso agricolo, SR1 - Zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all’Art. VI.2.3, ed inoltre nel Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 5.2 Le Ville ”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all’Art. IV.1.4 c2.

10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Le planimetrie catastali come identificate nella visura attuale Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 24,57,60,61,62,63,30,31, particella 229, sono corrispondenti rispettivamente al Lotto 1-2-3-4 e conformi a quanto pignorato. **Fa eccezione la particella 230 inserita nel LOTTO 3** , che dovrà essere aggiornata sia al Catasto Terreni (Tipo mappale) che al Catasto Fabbricati (docfa n. 1 U.I.). Resta infine da aggiornare l’elaborato planimetrico e l’elenco subalterni per la corte identificata dall’ex sub 58 comune ai sub.62 e 63.

11.0) PROVENIENZA

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono pervenute all'attuale proprietà come segue:

- **Atto di compravendita a rogito del Notaio Visco Valerio** sede Ravenna rep. 47838/14076 del 19/12/2011, trascritto presso Ufficio del Territorio di Ravenna in data 29/12/2011 al n. 23828 del Registro generale e al n. 15128



del Registro particolare, a favore di omissis nata a omissis il omissis cf omissis., per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'unità immobiliare **Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 24**, contro Immobiliare Medusa S.P.A (CF 00310740378), si precisa che la parte venditrice, Immobiliare Medusa S.P.A (CF 00310740378), relativamente all'unità immobiliare Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub.24 , gli è pervenuta con atto di compravendita dal notaio Bersani Jacopo in data 10/01/1996 repertorio n.11669/1986, trascritto presso Ufficio del Territorio di Ravenna in data 08/02/1996 al n. 2068 del Registro generale e al n. 1452 del Registro particolare.

- **Atto di compravendita a rogito del Notaio Visco Valerio** sede Ravenna rep. 48284/14258 del 20/02/2012, trascritto presso Ufficio del Territorio di Ravenna in data 16/03/2012 al n. 4418 del Registro generale e al n. 3087 del Registro particolare, a favore di omissis nata a omissis il omissis cf. omissis, per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'unità immobiliare C.T. sez.S Foglio 101 Particella 214 (ora particella 230 e 229), contro Immobiliare Medusa S.P.A (CF 00310740378);

- **Atto di compravendita a rogito del Notaio Visco Valerio** sede Ravenna rep. 48285/14259 del 20/02/2012, trascritto presso Ufficio del Territorio di Ravenna in data 27/02/2012 al n. 3372 del Registro generale e al n. 2359 del Registro particolare, a favore di omissis nata a omissis il omissis cf. omissis, per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'unità immobiliare Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub.30,31,57,58,60,61 (ora il sub 58 sostituito da sub 62 e 63) contro Immobiliare Medusa S.P.A (CF 00310740378); si precisa che la parte venditrice, Immobiliare Medusa S.P.A (CF 00310740378), che l'unità immobiliare Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub.61 , gli è



pervenuta con atto di compravendita dal notaio Bersani Jacopo in data

10/01/1996 repertorio n.11669/1986, trascritto presso Ufficio del Territorio

di Ravenna in data 08/02/1996 al n. 2068 del Registro generale e al n. 1452

del Registro particolare; che l'unità immobiliare Sez. Urb. S Foglio 101

Particella 2 Sub.58 e 60 , gli è pervenuta con atto di compravendita dal

notaio Bersani Jacopo in data 24/01/2008 repertorio n.35117/6850, registrato

e trascritto presso Ufficio del Territorio di Ravenna in data 13/02/2008 art.

2023; che l'unità immobiliare Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2

Sub.57,30,31 , gli è pervenuta con atto di compravendita dal notaio Tradii

Elena in data 03/08/2010 repertorio n.6540/4640, registrato e trascritto

presso Ufficio del Territorio di Ravenna in data 06/08/2010;

- **Atto di dichiarazione di avveramento di condizione sospensiva** a rogito

del Notaio Visco Valerio sede Ravenna in data 06/04/2012 rep. 48732/14375

relativo all'atto rep. 47838/14076 del 19/12/2011 immobile distinto CF sez S

foglio 101 mappale 2 sub.24, annotato il 07/05/2012 art. 1108 n. 6956;

- **Atto di dichiarazione di avveramento di condizione sospensiva** a rogito

del Notaio Visco Valerio sede Ravenna in data 07/05/2012 rep. 48951/14418

relativo all'atto rep. 48285/14259 del 20/02/2012, immobile distinto CF sez

S foglio 101 mappale 2 sub.61,57,31,30,58,60, annotato il 11/06/2012 art.

1429 n. 9050;

12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dalla

sottoscritta al 20/08/2024)

Sugli immobili in oggetto gravano le seguenti iscrizioni, trascrizioni

pregiudizievoli:



- Ipoteca volontaria , concessione a garanzia di mutuo fondiario - nota di iscrizione, Registro Generale n. 19535, Registro Particolare n.4579, presentazione n. 59 del 18/10/2010, rep. 6697/4762 del 14/10/2010 a favore di, BANCA POPOLARE DI MILANO S.C.A.R.L., cf, 00715120150 con sede a Milano P.zza Meda,4, per un importo totale comprensivo di capitale, interessi, spese di € 600.000;
- Ipoteca volontaria , concessione a garanzia di mutuo fondiario - nota di iscrizione, Registro Generale n. 18966, Registro Particolare n.2969, presentazione n. 465 del 29/11/2012, rep. 235/53 del 28/11/2012 a favore di, BANCA DI ROMAGNA SPA, cf 01223600393, con sede a Faenza RA corso Garibaldi 1, per un importo totale comprensivo di capitale, interessi, spese di € 112.500,00;
- Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario - nota di iscrizione, Registro Generale n. 20544, Registro Particolare n.3662, presentazione n. 50 del 19/11/2018, rep. 35516/12206 del 16/11/2018 a favore di, BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, cf 0933939100, con sede a Roma Piazza del Popolo 23, per un importo totale comprensivo di capitale, interessi, spese di € 400.000,00;
- Ipoteca Concessione Amministrativa/riscossione, nota di iscrizione Registro Generale n. 357, Registro Particolare n.56, presentazione n. 43 del 09/01/2019, rep. 1413/9319 del 08/01/2019 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede a Roma *Codice fiscale* 13756881002, per un importo totale comprensivo di capitale, interessi, spese di € 67.128,76;
- Ipoteca Concessione Amministrativa/riscossione, nota di iscrizione



Registro Generale n. 7319, Registro Particolare n.1288,

presentazione n. 60 del 07/04/2022, rep. 1870/9322 del 06/04/2022 a

favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede a Roma *Codice*

fiscale 13756881002, per un importo totale comprensivo di capitale,

interessi, spese di € 424.962,60;

- Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale

di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare –

in data 23/06/2023 al n.12228 del Registro Generale ed al n.8869 del

Registro Particolare, presentazione n. 2 del 23/06/2023, rep. 929 del

13/04/2023 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con

sede a Roma, Codice fiscale 09339391006, per un importo € 32.098,50

oltre spese legali, interessi, mora;

- Verbale di pignoramento immobili - nota di trascrizione Registro

Generale n. 2164, Registro Particolare n.1584, presentazione n. 2 del

02/02/2024, rep. 3433/2024 del 10/01/2024 a favore di, AGOSTINI

ROBERTO indirizzo via Ortali,7 Cervia RA, cf GSTRRT49C12C553R, per

un importo totale di € 51187,81

13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Comproprietà sulle parti del complesso immobiliare denominato “Villa

Ginanni Corradini” comuni per legge, ai sensi dell’art.1117 del Codice

Civile, per titolo di provenienza o per destinazione, come da seguenti rogiti :

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Visco Valerio sede

Ravenna rep. 47838/14076 del 19/12/2011, trascritto presso Ufficio

del Territorio di Ravenna in data 29/12/2011 al n. 23828 del Registro



generale e al n. 15121 del Registro particolare;

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Visco Valerio sede

Ravenna rep. 48285/14259 del 20/02/2012, trascritto presso Ufficio

del Territorio di Ravenna in data 27/02/2012 al n. 3372 del Registro

generale e al n. 2359 del Registro particolare

In particolare l'unità immobiliare Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 24

gode delle parti comuni BCNC individuate con i sub. 15,16,17,29, mentre le

unità immobiliari Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub.

57,60,61,62,63,30,31 gode delle parti comuni BCNC individuate con il sub.

29. La vendita ha compreso ogni connesso diritto, accessori, accessioni,

pertinenze, servitù attive e passive così come derivanti dal titolo di

provenienza.

14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo, effettuato dalla sottoscritta e dall'ausiliario del

notaio Paolo Castellari, entrambe le unità immobiliari sub 24 e 61 al primo

piano, risultavano occupate dall'esecutata, la stessa, come da verbale di

sopralluogo sottoscritto, afferma e dichiara che non sono in essere contratti

di locazione . Risultano essere occupate dal figlio dell'esecutata, sig.re

omissis, le unità immobiliari sub. 57 e 60 al piano terra, prive di contratto di

locazione. Le unità immobiliari foglio 101 mappale 2 sub 62, 63, 30, 31 e

mappale 229 risultano essere oggetto di un contratto di locazione registrato

per conto della società Medical Antiaging Group srl cf 15242621009, con

sede secondaria via omissis, di cui legale rappresentante la Signora omissis,

in data 27/01/2023 con protocollo n. 23012714264453450, presso Agenzia



delle Entrate, Ufficio del Registro di Ravenna, avente decorrenza dal

02/01/2023 al 02/01/2029 e su tali immobili è stipulata polizza rischio

locativo per un importo adeguato così come l'assicurazione civile terzi.

15.0) INFORMAZIONI GENERALI

Dopo aver espletato le formalità di rito e svolto il rilievo planimetrico e

fotografico, si è redatto apposito verbale. L'esecutata alla situazione attuale

risulta essere proprietaria delle unità immobiliari oggetto d'esecuzione.

Come indicato negli atti pregiudizievoli si riscontra **l'intervento di**

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 13756881002, per un totale di capitale, interessi, spese €

2.405.444,53; **intervento di Sig.re omissis** per un credito di € 103.133,57;

intervento di omissis (P. IVA 004226804888), con sede legale in Firenze,

Lungarno C. Colombo n. 44, in persona dell'amministratore unico e

rappresentante legale **omissis** (C.F. **omissis**) per un credito di € 56.195,62

oltre ad interessi e spese; **intervento del sig.re omissis** per un importo di €

29.166,89; intervento della sig.ra **omissis** per un credito di € 28.053,77;

In riferimento alle spese condominiali , di cui l'amministratrice

condominiale dr **omissis.**, si precisa quanto segue: l'esercizio di spese

condominiali che vanno dal 01/05/2020 al 30/04/2024 restano da

corrispondere un totale di € 16.948,92, di cui suddiviso in lotti :

• LOTTO 1 € 4971,12

• LOTTO 2 € 3599,95

• LOTTO 3 € 5145,69

• LOTTO 4 € 3232,16



Nell'assemblea condominiale straordinaria in data 06/11/2023 venne segnalata l'esigenza della sostituzione della caldaia, centralizzata, in quanto al momento non era funzionante ed i condomini si dovevano riscaldare con generatori di calore ad elettricità. L'importo per la sostituzione ammonta complessivamente ad € 65.306,94 (con iva al 10% per opere di manutenzione straordinaria), sulla scorta dei millesimi di proprietà delle unità immobiliari si ha :

- LOTTO 1 € 3987,45
- LOTTO 2 € 4326,15
- LOTTO 3 € 5623,03
- LOTTO 4 € 4691,14

Spese totali condominiali suddivise per lotti:

- LOTTO 1 € 8958,57
- LOTTO 2 € 7926,10
- LOTTO 3 € 10768,72
- LOTTO 4 € 7923,30

16.0) STIMA DEL LOTTO N.1

Appartamento con corte esclusiva: sito in via omissis, omissis è distinto alla Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 2, Sub. 24, PT-1P, vi si accede da scala principale esterna, prospetto nord-ovest, al 1P, con androne comune, esso comprende anche la corte esclusiva che è composta dall'ingresso, pedonale fronte strada pubblica via omissis e parco. L'appartamento è collocato al "piano nobile" ed è stato oggetto di un importante restauro e risanamento conservativo, con titolo DIA pg 32489 del 01/08/1996 e titoli successivi, gli ambienti abitativi sono stati restaurati con materiali consoni



alla tipologia dell'edificio, di valore storico architettonico, gli interni presentano: intonaci con calce idraulica e rasatura di calce aerea, rifinita con tinteggiatura a latte di calce con patinatura di pigmenti e decorazioni; pavimenti in cotto; infissi con telaio in legno massello pregiato color noce, e vetro camera con zanzariera; scuroni in legno massello color noce; porte interne in legno massello color bianco avorio. Gli impianti di erogazione acqua e riscaldamento sono di tipo centralizzato con contabilizzatore, impianto elettrico con contatore divisionale, mentre le parti comuni centralizzato. E' stato sottoscritto un contratto con la ditta Verisure per l'allarme del complesso immobiliare.

L'appartamento è composto da ingresso, servizio igienico, soggiorno, cucina, camera da letto con bagno padronale. Detto immobile risulta comunicante con l'appartamento part. 2 sub.61, di medesima proprietà, oggetto di stima, sia dall'ingresso (con porta ora tamponata abusivamente), che dal vano cucina. A detto immobile come indicato nell'elenco subalterni spetta le parti comuni e parti condominiali indivisibili per legge.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali (agenzie immobiliari operanti nel settore, si precisa che risulta essere pubblicizzata in agenzia immobiliare appartamento confinante facente parte del complesso immobiliare Villa Ginanni Corradini), della singolarità dei beni, la sottoscritta 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),



della necessità di una regolarizzazione edilizia e che trattasi di beni oggetto di procedura esecutiva e dalle opere di manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento. Si precisa infine che la consistenza della corte è stata calcolata in base alle planimetrie catastali scala 1:500 e scala 1:200. Le considerazioni sopra esposte per la valutazione dei beni e la determinazione della consistenza valgono per entrambi i lotti.

- Appartamento part. 2- sub. 24 mq. 216,78

con corte esclusiva

Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'appartamento (piano nobile) €/mq 2400,00 (euro/mq). Si ritiene di attribuire un maggior valore rispetto agli appartamenti del piano terra in quanto ubicato al "piano nobile". A tale valore si applica un indice di correzione del 0.83% per vetustà (in riferimento all'ultimo intervento edilizio pesante).

Valore € 2.400,00 x mq. 216,78 x 0.83 = € 431825,76

A cui si deterranno :

- gli oneri per la regolarizzazione delle difformità rilevate ai fini edilizio urbanistici e spese tecniche diritti e oblazioni, quantificati con la somma forfettaria di € 7000,00;

- la detrazione delle spese condominiali a consuntivo, spese straordinarie per sostituzione caldaia , come sopra meglio dettagliato di € 8958,57;

per cui il valore dell'intero bene ammonta a € 415.867,19 (quattrocentoquindicimilaottocentosessantasette/19)

VALORE LOTTO 1 totale € 415.867,19

(quattrocentoquindicimilaottocentosessantasette/19)



STIMA DEL LOTTO N.2

Appartamento con corte esclusiva: sito in via omissis, omissis , è distinto alla Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 2, Sub. 57 al PT, vi si accede da portone di ingresso posto sul prospetto nord-ovest, fianco del complesso immobiliare, esso comprende anche l'appartamento Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 2, Sub. 60, PT, comunicante attraverso il disimpegno della zona notte, oltre alla corte esclusiva collocata del sub.57 composta da un giardino con prato, cespugli, alberi a medio ed alto fusto. Detti immobili sono stati oggetto di un importante restauro e risanamento conservativo, con titolo DIA pg 32489 del 01/08/1996 e titoli successivi, gli ambienti abitativi sono stati restaurati con materiali consoni alla tipologia dell'edificio, di valore storico architettonico, gli interni presentano: intonaci con calce idraulica e rasatura di calce aerea, rifinita con tinteggiatura a latte di calce con patinatura di pigmenti a colori neutri e decorazioni; pavimenti in gres porcellanato; infissi con telaio in legno massello pregiato color noce, e vetro camera con zanzariera; scuroni in legno massello color noce; porte interne in legno massello color bianco avorio.

L'appartamento sub 57 è composto da ampio salone soggiorno, vano cucina, disimpegno, bagno, camera da letto, e comunica con l'unità immobiliare part.2 sub 60, quest'ultima dotata di un piccolo disimpegno, bagno, camera da letto. Gli impianti di erogazione acqua e riscaldamento sono di tipo centralizzato con contabilizzatore, impianto elettrico con contatore divisionale, mentre le parti comuni centralizzato. E' stato sottoscritto un contratto con la ditta Verisure per l'allarme del complesso immobiliare. A detto immobile come indicato nell'elenco subalterni spettano le parti comuni



e parti condominiali indivisibili per legge.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente

relazione, al lordo delle murature, con la corte esclusiva risulta:

- Appartamento part. 2 -sub.57 e 60 - PT

con corte esclusiva

mq. 157

Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'appartamento

€/mq 2200,00 (euro/mq) . Si ritiene di applicare un valore più basso rispetto

agli appartamenti del "piano nobile" in quanto meno significativi dal punto

di vista architettonico. A tale valore si applica un indice di correzione del

0.83% per vetustà (in riferimento all'ultimo intervento edilizio pesante) .

Valore € 2.200,00 x mq. 157,00 x 0.83 = € 286.682,00

A cui si deterranno :

- gli oneri per la regolarizzazione delle difformità rilevate ai fini

edilizio urbanistici e spese tecniche diritti e oblazioni, quantificati

con la somma forfettaria di € 7000;

- la detrazione delle spese condominiali a consuntivo, spese

straordinarie per sostituzione caldaia come sopra meglio dettagliato

di € 7926,10;

per cui il valore dell'intero bene ammonta a € 271.755,90

(duecentosettantunomilasettecentocinquantacinque/90)

VALORE LOTTO 2

totale € 271.755,90

(duecentosettantunomilasettecentocinquantacinque/90)

STIMA DEL LOTTO N.3

Appartamento con corte esclusiva e pertinenza: sito in via omissis,



omissis , è distinto alla Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 2, Sub. 61, e immobile allibrato al CT , Foglio 101, Particella 230, vi si accede da scala secondaria esterna, posta sul retro del complesso immobiliare, prospetto sud-est, al 1P, esso comprende anche la corte esclusiva collocata sempre nel retro dell'immobile. L'appartamento è collocato al "piano nobile" ed è stato oggetto di un importante restauro e risanamento conservativo, con titolo DIA pg 32489 del 01/08/1996 e titoli successivi, gli ambienti abitativi sono stati restaurati con materiali consoni alla tipologia dell'edificio, di valore storico architettonico, gli interni presentano: intonaci con calce idraulica e rasatura di calce aerea, rifinita con tinteggiatura a latte di calce con patinatura di pigmenti a colori neutri e decorazioni; pavimenti in cotto e battuto alla veneziana per il salone; infissi con telaio in legno massello pregiato color noce, e vetro camera con zanzariera; scuroni in legno massello color noce; porte interne in legno massello color bianco avorio.

L'appartamento è situato al 1P, composto dal salone nobile, di circa mq 114 calpestabili, a doppio volume, all'interno del quale è individuato negli elaborati grafici architettonici , titolo edilizio SCIA cambio d'uso pg 126524/11 del 21/12/2011, un angolo cottura ad alimentazione elettrica posto nell'angolo sud-est a confine con la camera da letto, ma di fatto non è stato rilevato . Si suggerisce pertanto di eseguire un ispezione/verifica per individuazione allacci adduzione acqua e corrente elettrica . Oltre al salone è presente la zona notte composta da disimpegno bagno e camera da letto.

Attualmente detto appartamento comunica con l'appartamento distinto al foglio 101 mappale 2 sub. 24, attraverso una porta del salone posta sul lato nord-est. Gli impianti di erogazione acqua e riscaldamento sono di tipo



	centralizzato con contabilizzatore, impianto elettrico con contatore	
	divisionale, mentre le parti comuni centralizzato. E' stato sottoscritto un	
	contratto con la ditta Verisure per l'allarme del complesso immobiliare. A	
	detto immobile come indicato nell'elenco subalterni spettano le parti comuni	
	e parti condominiali indivisibili per legge. Esternamente nella corte esclusiva	
	sub.61, è collocato un pergolato in metallo verniciato color bianco avorio.	
	Adiacente alla corte esclusiva vi è il mappale 230 di mq 1720, nel quale è	
	presente una piscina interrata di mq 64, oltre a giardino composto da prato,	
	cespugli ed alberi a medio ed alto fusto.	
	La superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente	
	relazione, al lordo delle murature, con la corte esclusiva risulta:	
	- Appartamento part. 2 - sub.61- PT-1P con corte esclusiva e	
	Pertinenza piscina part. 230 mq. 224,37	
	Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'appartamento	
	€/mq 2400,00 (euro/mq), Si ritiene di attribuire un maggior valore rispetto	
	agli appartamenti del piano terra in quanto ubicato al "piano nobile". A tale	
	valore si applica un indice di correzione del 0.83% per vetustà (in	
	referimento all'ultimo intervento edilizio pesante) .	
	Valore € 2.400,00 x mq. 224,37x 0.83 = € 446.945,04	
	A cui si deterranno :	
	- gli oneri per la regolarizzazione delle difformità rilevate ai fini	
	edilizio urbanistici e spese tecniche diritti e oblazioni, quantificati	
	con la somma forfettaria di € 8000;	
	- gli oneri per la regolarizzazione catastale (catasto terreni e fabbricati)	
	spese tecniche diritti e sanzioni, quantificati con la somma forfettaria	



di € 5000;

- la detrazione delle spese condominiali a consuntivo, spese

straordinarie per sostituzione caldaia , come sopra meglio dettagliato

di € 10768,72;

per cui il valore dell'intero bene ammonta a € 423.176,32

(quattrocentoventitremilacentosettantasei/32)

VALORE LOTTO 3 **totale € 423.176,32**

(quattrocentoventitremilacentosettantasei/32)

STIMA DEL LOTTO 4

Ufficio: sito in via omissis, cap 48125, omissis, è distinto alla Sez. Urb. S.

Foglio 101, Particella 2, Sub. 62 PT, vi si accede dall'ingresso principale,

posto al PT con androne comune del complesso immobiliare, esso

comprende anche la corte comune (dette parti comuni sono individuate al

foglio 101 particella 2 sub.29). L'ufficio, come indicato nell'elenco

subalterni, spettano le parti comuni e parti condominiali indivisibili per

legge. L'ufficio è posto al piano terra e come per tutto il complesso

immobiliare è stato oggetto di un importante restauro e risanamento

conservativo, con titolo DIA pg 32489 del 01/08/1996 e titoli successivi. Le

caratteristiche tipologiche, come pure i materiali, sono i medesimi sopra

descritti degli immobili di cui sopra , intonaci con calce idraulica e rasatura

di calce aerea, rifinita con tinteggiatura a latte di calce con patinatura di

pigmenti a colori neutri e decorazioni; pavimenti in battuto alla veneziana;

infissi con telaio in legno massello pregiato color bianco avorio (la parte

interna), e vetro camera con zanzariera; scuroni in legno massello color



noce; porte interne in legno massello color bianco avorio.

L'immobile è composto da ampio ingresso e n. 3 camere adibite a ufficio, n.2 antibagno e n. 2 bagni. L'ufficio posto centralmente comunica esternamente sul retro . All'esterno sono collocati una loggia e n. 2 depositi ricavati dal sottoscala. Come indicato nell'elenco subalterni spettano le parti comuni e parti condominiali indivisibili per legge (le parti comuni sono individuate al foglio 101 particella 2 sub.29).

Cantina: sita in via, omissis cap 48125 , omissis è distinta alla Sez. Urb. S., Foglio 101, Particella 2, Sub. 63 PT, vi si accede dall'ingresso principale, posto al PT, con androne comune del complesso immobiliare, esso comprende anche la corte comune (dette parti comuni sono individuate al foglio 101 particella 2 sub.29). La cantina, come indicato nell'elenco subalterni, spettano le parti comuni e parti condominiali indivisibili per legge.

La cantina è posta al piano terra e come per tutto il complesso immobiliare è stato oggetto di un importante restauro e risanamento conservativo, con titolo DIA pg 32489 del 01/08/1996 e titoli successivi. Le caratteristiche tipologiche, come pure i materiali, sono i medesimi sopra descritti: intonaco, tinteggiatura color bianco, pavimento in gres porcellanato, porta interna in legno massello color bianco avorio. La cantina consiste in un unico vano adibito a lavanderia privo di finestre adiacente all'immobile avente destinazione d'uso ufficio sopra descritto. Come indicato nell'elenco subalterni spettano le parti comuni e parti condominiali indivisibili per legge (le parti comuni sono individuate al foglio 101 particella 2 sub.29).

Alle unità immobiliari sub.62 e 63 spetta anche la corte individuata Sez.



Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 58 (il subalterno 58 è stato soppresso e costituito i subalterni 62 e 63, tuttavia la corte che prima era esclusiva non è stata aggiornata e nell'elaborato planimetrico e riporta un subalterno soppresso).

Posto auto esterno: sito in via omissis, cap 48125, omissis, è distinto alla Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 2, Sub. 30, vi si accede dall'ingresso carrabile che si affaccia su via omissis. L'area risulta pavimentata con stabilizzato.

Posto auto esterno: sito in via omissis, cap 48125, omissis, è distinto alla Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 2, Sub. 31, vi si accede dall'ingresso carrabile che si affaccia su via Petrosa. L'area risulta pavimentata con stabilizzato.

Rimessa in corpo distaccato : sita in via omissis, cap 48125 omissis, è distinta alla Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 229, collocata all'interno della particella 230. E' composta da un unico vano con struttura in legno di modeste dimensioni utilizzata per ricovero attrezzi da giardino.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, al lordo delle murature, con la corte esclusiva risulta:

- Ufficio part. 2 -sub.62- cantina part. 2 -sub.63 PT – posti auto scoperti part. 2 -sub.30 e 31 – rimessa part. 229

mq. 140,95

Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'ufficio con annesse pertinenze €/mq 2200,00 (euro/mq), al quale si applica un indice di correzione del 0.83% per vetustà (in riferimento all'ultimo intervento edilizio pesante) . Si ritiene di attribuire lo stesso valore in quanto ha le



stesse caratteristiche delle unità immobiliari residenziali poste al piano terra

(precedentemente era un appartamento).

Valore € 2.200,00 x mq. 140,95 x 0.83 = € 257.374,70

A cui si deterranno :

- gli oneri per la regolarizzazione delle difformità rilevate ai fini

edilizio urbanistici e spese tecniche diritti e oblazioni, quantificati

con la somma forfettaria di € 8000;

- la detrazione delle spese condominiali a consuntivo, spese

straordinarie per sostituzione caldaia , come sopra meglio dettagliato

di € 7923,30;

per cui il valore dell'intero bene ammonta a € 241.451,40

(duecentoquarantunomilaquattrocentocinquantuno/40)

VALORE LOTTO 4 totale € 241.451,40

(duecentoquarantunomilaquattrocentocinquantuno/40)

17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL

LOTTO 1 , 2, 3 ,4

LOTTO 1: La sottoscritta, provvederà ad effettuare una riduzione di valore

dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura

forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale”.

Valore piena proprietà totale €415.867,19 € x (-c.ca 10% di deprezzamento

in arrotondamento) = €415.867,19 € x 0.90= € 374.280,47 arrotondato per

difetto a € 374.000,00 (trecentosettantaquattromila/00)

VALORE FINALE LOTTO 1 € 374.000,00

(trecentosettantaquattromila/00)

LOTTO 2: La sottoscritta, provvederà ad effettuare una riduzione di valore



dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale".

Valore piena proprietà totale € 271.755,90 € x (-c.ca 10% di deprezzamento in arrotondamento) = € 271.755,90 € x 0.90 = € 244.588,31 arrotondati per eccesso a € 245.000,00 (duecentoquarantacinquemila/00)

VALORE FINALE LOTTO 2 € 245.000,00
(duecentoquarantacinquemila/00)

LOTTO 3: come per il lotto 1 anche per il lotto 2 si provvederà ad effettuare una riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale".

Valore piena proprietà € 423.176,32 x (-c.ca 10% di deprezzamento in arrotondamento) = € 423.176,32 x 0.90 = 380.858,69 € arrotondato per eccesso a € 381.000,00

(Trecentottantunomila/00)

VALORE FINALE LOTTO 3 = € 381.000,00
(Trecentottantunomila/00)

LOTTO 4: come sopra si provvederà ad effettuare una riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale".

Valore piena proprietà 241.451,40 € x (-c.ca 10% di deprezzamento in arrotondamento) = € 241.451,40 x 0.90 = € 217.306,26 arrotondato per difetto a € 217.000,00

(duecentodiciasettemila/00)



VALORE FINALE LOTTO 4 = € 217.000,00

(duecentodiciasettemila/00)

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidato, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Ravenna 12/11/2024

II CONSULENTE TECNICO

Geom. Cinzia Scaranna

Allegati:

- 1) Atto di provenienza;
- 2) Ispezione ipotecaria;
- 3) Copia Certificato di stato di famiglia, residenza, matrimonio;
- 4) Rilievo Fotografico;
- 5) Titoli edilizi;
- 6) Documenti catastali;
- 7) Estratto RUE

