

TRIBUNALE CIVILE  
DI RAVENNA

GIUDICE DI ESECUZIONE  
IMMOBILIARE  
DR. LABANCA SAMUELE

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. .... /2024

PROMOSSA DA  
.....  
Rappresentata dall'Avv. ....

CONTRO  
.....

RELAZIONE DEL C.T.U. ING. ALICE PRATI

Ravenna, 24/02/2025





\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 30/09/2024

nominava lo scrivente Ing. Alice Prati con studio in Ravenna Viale Alberti, 84 Tecnico d'Ufficio, che in data 09/10/2024 accettava l'incarico di rispondere al seguente quesito:

“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 risultate 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 di 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 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

presunti, 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

specifichi 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'art. 36 del decreto del

Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 308 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 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 da 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 acquistare 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 comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 568 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 alleggi 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 fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di 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 indicato tra l'altro anche il contesto in

cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto 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 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 sia stata 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.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari  
agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni,  
dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico dell'Unione dei  
Comuni della Bassa Romagna (Catasto Fabbricati e/o Terreni) espone  
quanto segue:

\* \* \*

### **PREMESSA**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono presi in considerazione,  
specificando:

- DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.
- DATI DI PIGNORAMENTO
- PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE
- OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CONFINI
- PROPRIETA'
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE  
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- CONFORMITA' CATASTALE
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE



◦ PROVENIENZA DEL BENE

◦ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

◦ REGIME FISCALE

◦ INDAGINE AMMINISTRATIVA

◦ DESTINAZIONE URBANISTICA

◦ SITUAZIONE OCUPAZIONALE

◦ FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

◦ DESCRIZIONE DEL BENE

◦ CONSISTENZA COMMERCIALE

◦ STIMA DEL BENE

- per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli presi in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

◦ CONTEGGI DI STIMA

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in n° 2 lotti.

\* \* \*

### **DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.**

Ai sensi del comma 2, ex art. 567 c.p.c., risultano mancanti le visure e le



planimetrie catastali attuali e storiche relative all'unità immobiliare  
oggetto di pignoramento.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile  
dell'esecutato.

I documenti sono stati acquisiti dalla scrivente e vengono allegati.

Il creditore procedente ha depositato la Certificazione Notarile Sostitutiva  
risalente sino ad un atto di acquisto derivato o originario trascritto in data  
anteriore di almeno venti anni, ossia fino all'atto di assegnazione e  
vendita del ... rep. .... In tale Certificazione Notarile Sostitutiva  
sono stati indicati i dati catastali attuali e storici dei beni oggetto di  
vendita.

\* \* \*

### DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare Rep. .... del ....., trascritto a .... il  
....., Reg. Part. ... Reg. Gen. ..., è stata pignorata la quota di 1/1 dei  
seguenti beni immobili a favore di:

....., con sede in ... (...), C.F. ...

Contro:

#### Proprietà per 500/1000

..., nat... ad ... (...) il ..., C.F. ..., residente in via ... ad ... (...), località  
...

#### Proprietà per 500/1000

..., nat... a ... (...) il ..., C.F. ..., residente in via ... ad ... (...), località  
...

delle seguenti unità immobiliari costituite da:



- abitazione, sita nel Comune di Alfonsine, località Longastrino, via

Valle Amara, 14, piano T-1, censita al Catasto Fabbricati del

Comune di Alfonsine, al Foglio 9, Mappale 65, sub. 3, categoria

A/3, classe 2, consistenza vani 7, Sup. catastale totale 147 mq,

escluse aree scoperte 147 mq, Rendita catastale € 560,36;

- abitazione, sita nel Comune di Alfonsine, località Longastrino, via

Valle Amara, 14/A, piano T, censita al Catasto Fabbricati del

Comune di Alfonsine, al Foglio 9, Mappale 65, sub. 4, categoria

A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, Sup. catastale totale 128 mq,

escluse aree scoperte 128 mq, Rendita catastale € 520,33;

- corte comune ai subb. 3 e 4, sita nel Comune di Alfonsine, località

Longastrino, via Valle Amara, piano T, censita al Catasto

Fabbricati del Comune di Alfonsine, al Foglio 9, Mappale 65, sub.

5, categoria BCNC (Bene comune non censibile).

\* \* \*

### **PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE**

Oggetto di pignoramento risulta la totalità dei beni come verranno

individuati successivamente; più precisamente la quota di 1/2 di proprietà

del signor ... e la quota di 1/2 di proprietà della signora ....

\* \* \*

### **OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI**

A parere della scrivente, considerando che i beni immobili oggetto di

esecuzione consistono in due unità immobiliari autonome per consistenza

e funzionalità, si ritiene opportuno, sia al fine di fornirne una precisa e

circonstanziata descrizione e stima, nonché per favorirne la vendita, la



divisione in due lotti, come di seguito distinti:

- LOTTO 1: abitazione, sita nel Comune di Alfonsine, località Longastrino, via Valle Amara, 14, piano T-1, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Alfonsine, al Foglio 9, Mappale 65, sub. 3, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7, Sup. catastale totale 147 mq, escluse aree scoperte 147 mq, Rendita catastale € 560,36. E' compresa nel lotto anche la comproprietà della corte comune distinta al sub. 5 (BCNC);

- LOTTO 2: abitazione, sita nel Comune di Alfonsine, località Longastrino, via Valle Amara, 14/A, piano T, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Alfonsine, al Foglio 9, Mappale 65, sub. 4, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, Sup. catastale totale 128 mq, escluse aree scoperte 128 mq, Rendita catastale € 520,33.

E' compresa nel lotto anche la comproprietà della corte comune distinta al sub. 5 (BCNC).



**LOTTO 1****Abitazione in Alfonsine, località Longastrino (RA)****Via Valle Amara, 14**

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Trattasi di abitazione che si sviluppa su due livelli, con annessa corte comune, sita nel Comune di Alfonsine, località Longastrino, in via Valle Amara, 14.

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Alfonsine, Fg. 9, map. 65, sub. 3  
intestato a:

**Proprietà per 500/1000**

..., nat... ad ... (...) il ..., C.F. ..., residente in via ... ad ... (...), località ...

**Proprietà per 500/1000**

..., nat... a ... (...) il ..., C.F. ..., residente in via ... ad ... (...), località ...

\* \* \*

**CONFINI**

L'abitazione confina con corte comune (sub. 5) da più lati, sub. 4, salvo altri.

\* \* \*





## PROPRIETÀ

### Proprietà per 500/1000

..., nat... ad ... (...) il ..., C.F. ..., residente in via ... ad ... (...), località

...

### Proprietà per 500/1000

..., nat... a ... (...) il ..., C.F. ..., residente in via ... ad ... (...), località

...

\* \* \*

## CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

\* \* \*

## CONFORMITA' CATASTALE

Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di Alfonsine, si è riscontrata la realizzazione di un muretto di contenimento della doccia nel bagno, oltre alla diversa dimensione di alcune finestre. Queste variazioni non incidono né sulla consistenza né sulla rendita catastale dell'immobile.

\* \* \*

## ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dalla documentazione reperita e dagli atti depositati non è emersa l'esistenza di servitù.

Relativamente all'esistenza di parti comuni, dalla consultazione della



documentazione catastale, si evince che l'area esterna sulla quale insistono le due unità immobiliari oggetto della presente stima è attualmente identificata come BCNC (Bene comune non censibile) al sub. 3 (immobile analizzato nel LOTTO 1) e al sub. 4 (immobile analizzato nel LOTTO 2).

\* \* \*

### REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

- ..., nat... ad ... (...) il ..., C.F. ..., residente in via ... ad ... (...), località ..., risulta di stato libero per divorzio;
- ..., nat... a ... (...) il ..., C.F. ..., residente in via ...ad ... (...), località ..., risulta di stato libero per decesso del coniuge.

\*\*\*

### PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile oggetto di stima risulta pervenuto ai proprietari in forza di:

- Dichiarazione di successione del ..., trascritta il ..., Repertorio n. ...del ..., Reg. Part. n. ... e Reg. Gen. n. ....

Per la verifica dei titoli di trasferimento nel ventennio si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva prevista dall'art. 567 comma 2, ultima parte, c.p.c., redatta dal Notaio ...in data ....

Successivamente non sono comunque stati rilevati titoli di trasferimento sul bene oggetto di pignoramento.

\* \* \*

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 31.01.2025. ...risulta interessato dalle seguenti formalità ipotecarie:



	1. TRASCRIZIONE A FAVORE del ...- Registro Particolare ... Registro Generale ...	
	Pubblico ufficiale ...Repertorio ...del ...	
	ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE	
	Immobili siti in ALFONSINE (RA)	
	2. PRIVILEGIO AGRARIO CONTRO del ...- Registro Particolare ... Registro Generale ...	
	3. TRASCRIZIONE CONTRO del ...– Registro Particolare ... Registro Generale ...	
	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	
	Immobili siti in ALFONSINE (RA)	
	SOGGETTO VENDITORE	
	4. ISCRIZIONE CONTRO del ...– Registro Particolare ... Registro Generale ...	
	Pubblico ufficiale ...Repertorio ...del ...	
	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A	
	GARANZIA DI MUTUO	
	Immobili siti in ALFONSINE (RA)	
	SOGGETTO DEBITORE	
	1. Annotazione n. ... del ... (RESTRIZIONE DI BENI)	
	5. TRASCRIZIONE A FAVORE del ...– Registro Particolare ... Registro Generale ...	
	Pubblico ufficiale ...Repertorio ... del ...	
	ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI	



EREDITA'

Immobili siti in ALFONSINE (RA)

6. TRASCRIZIONE CONTRO del ...– Registro Particolare ... Registro  
Generale ...

Pubblico ufficiale ...Repertorio ... del ...

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in ALFONSINE (RA)

SOGGETTO VENDITORE

7. TRASCRIZIONE CONTRO del ...– Registro Particolare ... Registro  
Generale ...

Pubblico ufficiale ... Repertorio ... del ...

ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Immobili siti in ALFONSINE (RA)

8. ISCRIZIONE CONTRO del ...– Registro Particolare ... Registro  
Generale ...

Pubblico ufficiale ...Repertorio ...del ...

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ALFONSINE (RA)

SOGGETTO DEBITORE

1. Annotazione n. ... del ... (EROGAZIONE A SALDO)

9. ISCRIZIONE CONTRO del ...– Registro Particolare ... Registro  
Generale ...

Pubblico ufficiale ...Repertorio ...del ...

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A



## GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ALFONSINE (RA)

SOGGETTO DEBITORE

10. ISCRIZIONE CONTRO del ...– Registro Particolare ... Registro  
Generale ...

Pubblico ufficiale ...Repertorio ...del ...

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da

RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Immobili siti in ALFONSINE (RA)

SOGGETTO DEBITORE

11. ISCRIZIONE CONTRO del ...– Registro Particolare ... Registro  
Generale ...

Pubblico ufficiale ...Repertorio ...del ...

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da

RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI  
ADDEBITO ESECUTIVO

Immobili siti in ALFONSINE (RA)

SOGGETTO DEBITORE

12. TRASCRIZIONE CONTRO del ...– Registro Particolare ... Registro  
Generale ...

Pubblico ufficiale ...Repertorio ...del ...

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ALFONSINE (RA)



Alla data del 31.01.2025 ...risulta interessata dalle seguenti formalità

ipotecarie:

1. PRIVILEGIO AGRARIO CONTRO del ...– Registro Particolare

...Registro Generale ...

2. TRASCRIZIONE CONTRO del ...– Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale ...Repertorio ...del ...

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA

SUCCESSIONE

Immobili siti in ALFONSINE (RA)

3. PRIVILEGIO AGRARIO CONTRO del ...– Registro Particolare

...Registro Generale ...

4. TRASCRIZIONE CONTRO del ...– Registro Particolare ... Registro

Generale ...

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in ALFONSINE (RA)

SOGGETTO VENDITORE

5. ISCRIZIONE CONTRO del ...– Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale ...Repertorio ...del ...

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in ALFONSINE (RA)

1. Annotazione n. ... del ... (RESTRIZIONE DI BENI)

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del ...– Registro Particolare ...



	Registro Generale ...	
	Pubblico ufficiale ...Repertorio ... del ...	
	ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI	
	EREDITA’	
	Immobili siti in ALFONSINE (RA)	
	7. TRASCRIZIONE CONTRO del ...– Registro Particolare ... Registro	
	Generale ...	
	Pubblico ufficiale ...Repertorio ... del ...	
	ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA	
	Immobili siti in ALFONSINE (RA)	
	SOGGETTO VENDITORE	
	8. TRASCRIZIONE CONTRO del ...– Registro Particolare ... Registro	
	Generale ...	
	Pubblico ufficiale ...Repertorio ... del ...	
	ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D’OBBLIGO EDILIZIO	
	Immobili siti in ALFONSINE (RA)	
	9. ISCRIZIONE CONTRO del ...– Registro Particolare ... Registro	
	Generale ...	
	Pubblico ufficiale ...Repertorio ...del ...	
	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A	
	GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO	
	Immobili siti in ALFONSINE (RA)	
	SOGGETTO TERZO DATORE D’IPOTECA	
	1. Annotazione n. ... del ... (EROGAZIONE A SALDO)	
	10. ISCRIZIONE CONTRO del ...– Registro Particolare ... Registro	



Generale ...

Pubblico ufficiale ...Repertorio ...del ...

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ALFONSINE (RA)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

11. TRASCRIZIONE CONTRO del ...– Registro Particolare ...Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale ...Repertorio ...del ...

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ALFONSINE (RA)

\* \* \*

### REGIME FISCALE

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà  
soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime  
fiscale applicabile all'acquirente.

\* \* \*

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

Presso l'Ufficio Edilizia Privata dell'Unione dei Comuni della Bassa  
Romagna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:  
- Concessione n. ...del ..., P.G. ... del ...per la costruzione di un  
proservizio uso familiare;  
- Concessione n. ...del ..., P.G. ... del ...per ristrutturazione di edificio  
agricolo ad uso civile abitazione;





- Concessione P.G. ... del ..., di variante alla Concessione n. ..., per la costruzione di un locale adibito a C.T.;

- Concessione n. ...del ..., P.G. ... del ...per la demolizione di proservizio;

- Concessione in sanatoria n. ...del ..., P.G. ... per ristrutturazione ed ampliamento;

- DIA n. ..., P.G. ... del ...per cambio d'uso senza opere da rurale ad urbano.

Si precisa che la ricerca effettuata presso l'Ufficio Edilizia Privata dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna non ha dato risultati antecedenti la pratica del ..., quindi non si ha la certezza dell'esistenza di una pratica di costruzione del fabbricato.

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, dal confronto fra quanto rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi si segnalano le seguenti incongruenze:

- la parete divisoria tra ingresso e bagno non è inclinata come invece rappresentato nel grafico allegato alla variante del ...

- la realizzazione di un muretto di contenimento della doccia nel bagno

- nella corte comune sono presenti un box in lamiera realizzato senza permesso e un pergolato per il parcheggio delle autovetture.

\* \* \*

## DESTINAZIONE URBANISTICA

- RUE del Comune di Alfonsine:



RUE – Territorio rurale, Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva

(Art. 4.6.1)

- PSC del Comune di Alfonsine:

PSC – Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (Art. 5.10)

\* \* \*

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile attualmente risulta occupato da ... ..e da ....

\* \* \*

### FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di Alfonsine, località Longastrino, via Valle Amara, 14 consiste in una unità immobiliare a destinazione residenziale, in aderenza ad altro immobile residenziale, insistente su corte comune alle due unità.

Sull'unità immobiliare non è attiva nessuna polizza assicurativa.

Si fa presente che prima della richiesta di autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso da rurale a civile, sul mappale 65 è stato trascritto il ..., Reg. particolare/generale ..., Rep. ... del ...un atto unilaterale d'obbligo di vincolo di superficie agli effetti edificatori, secondo il quale i proprietari in relazione al fabbricato in oggetto: *"...si obbligano per sé, per gli eredi e i futuri aventi causa, nei confronti dell'Amministrazione Comunale, al rispetto dei seguenti obblighi: a vincolare agli effetti edificatori ed in particolare a non riutilizzare per la costruzione di nuovi edifici abitativi, la capacità edificatoria della superficie aziendale .....in quanto già utilizzata per la edificazione del fabbricato rurale descritto in premessa. Detto appezzamento di terrano pertanto dovrà rimanere*



*inedificato da edifici anche nel caso di frazionamento successivi e non potrà comunque essere utilizzato nel conteggio dei parametri per altri insediamenti abitativi....”*

\* \* \*

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Oggetto della presente relazione di stima è una unità immobiliare, a destinazione residenziale, che si sviluppa su due piani fuori terra.

L’accesso avviene da area esterna comune ad altra unità immobiliare confinante. Al piano terra si trova la zona giorno, composta da ingresso, bagno, ripostiglio sottoscala, soggiorno e cucina, mentre al primo piano si trova la zona notte, composta da quattro camere da letto. Di pertinenza anche una CT con accesso diretto dall’esterno.

La struttura del fabbricato è in muratura con solaio interpiano presumibilmente in pignatte.

Esternamente sono presenti infissi in PVC con vetrocamera e sistema di oscuramento del tipo scuri in PVC. Sono installate zanzariere.

Internamente sono presenti porte in legno. La porta di accesso all’abitazione è in metallo. La porta di accesso alla centrale termica è in lamiera.

I rivestimenti interni sono realizzati con piastrelle di ceramica. I pavimenti differiscono in base ai piani: al piano terra sono realizzati con piastrelle di ceramica, mentre al primo piano sono realizzati con piastrelle di graniglia, ad eccezione del disimpegno che è rivestito con la moquette.

Le pareti interne risultano tinteggiate, ma vi sono diversi punti



caratterizzati dalla presenza di alonature, muffe superficiali e scrostamenti probabilmente dovuti a fenomeni di umidità di risalita e ponti termici.

Il bagno è finestrato e risulta dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, costituito da una caldaia, ubicata nella centrale termica con accesso dall'esterno; sono presenti radiatori in ghisa al piano terra e radiatori in alluminio al piano primo.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, gas, telefonico. Nel vano scala è stato installato uno split per il raffrescamento della zona notte.

La finitura delle facciate esterne risulta intonacata ma in scarso stato di manutenzione.

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta nel suo insieme abbastanza scadente, con finiture di tipo economico, fatta eccezione per le finestre e i sistemi di oscuramento che risultano più recenti.

\* \* \*

### CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo è la seguente:

Descrizione	Sup. esterna lorda mq	Valore di ragguaglio %	Sup. comm. mq
Superficie principale	144,66	100%	144,66
Superficie CT	10,32	30%	3,10
1/2 Corte comune	720,26	10%	72,03



Sup. Commerciale

219,79

**Totale superficie commerciale 219,79 ca. mq.**

\* \* \*

**STIMA DEL BENE**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali della Provincia di Ravenna, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i valori per Mq di superficie ragguagliata, tenendo come riferimento la Tabella OMI anno 2024, primo semestre, riportante per il Comune di Alfonsine, fascia Extraurbana, zona rurale frazioni minori, codice di Zona R1, i prezzi di abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale vanno da €/mq 560,00 a €/mq 800,00. Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, l'epoca di realizzazione dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione dell'immobile, si assume il valore unitario di €/mq 600,00 per l'unità immobiliare.

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c. si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

\* \* \*

**CONTEGGI DI STIMA**

Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a



€/mq 600,00 per l'unità immobiliare. Il più probabile valore di mercato

del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto

determinato come segue:

**Valore dell'abitazione**

Mq 219,79 x €/mq 600,00 = € 131.874 00

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non

eliminabili (0,00%) € 0,00

**restano** € 131.874,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del

bene 15% € 19.781,10

**restano** € 112.092,90

Detrazione per regolarizzazione urbanistica e catastale € 3.500,00

**restano** € 108.592,90

**Valore dell'immobile per la piena proprietà (\*) 109.000,00 €**

(Euro centonovemila/00)

*\* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori*



**LOTTO 2**

**Abitazione in Alfonsine, località Longastrino (RA)**

**Via Valle Amara, 14/A**

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Trattasi di abitazione su un unico livello, con annessa corte comune, sita nel Comune di Alfonsine, località Longastrino, in via Valle Amara, 14/A.

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Alfonsine, Fg. 9, map. 65, sub. 4 intestato a:

**Proprietà per 500/1000**

..., nat... ad ... (...) il ..., C.F. ..., residente in via ... ad ... (...), località ...

**Proprietà per 500/1000**

..., nat... a ... (...) il ..., C.F. ..., residente in via ... ad ... (...), località ...

\* \* \*

**CONFINI**

L'abitazione confina con corte comune (sub. 5) da più lati, sub. 3, salvo altri.

\* \* \*

**PROPRIETÀ**

**Proprietà per 500/1000**



..., nat... ad ... (...) il ..., C.F. ..., residente in via ... ad ... (...), località

...

### **Proprietà per 500/1000**

..., nat... a ... (...) il ..., C.F. ..., residente in via ... ad ... (...), località

...

\* \* \*

### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

\* \* \*

### **CONFORMITA' CATASTALE**

Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di Alfonsine, si riscontra la presenza di una porta di collegamento fra la lavanderia e il corridoio che non è presente né in loco, né nei grafici legati alla pratica edilizia di variante. All'interno del vano lavanderia è stata installata una cucina di servizio. Si segnala infine che nella visura e nella planimetria catastale il civico indicato è il 14, anziché il 14/A.

\* \* \*

### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Dalla documentazione reperita e dagli atti depositati non è emersa l'esistenza di servitù.

Relativamente all'esistenza di parti comuni, dalla consultazione della documentazione catastale, si evince che l'area esterna sulla quale





insistono le due unità immobiliari oggetto della presente stima è attualmente identificata come BCNC (Bene comune non censibile) al sub. 3 (immobile analizzato nel LOTTO 1) e al sub. 4 (immobile analizzato nel LOTTO 2).

\* \* \*

### REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

- ..., nat... ad ... (...) il ..., C.F. ..., residente in via ... ad ... (...), località ..., risulta di stato libero per divorzio;
- ..., nat... a ... (...) il ..., C.F. ..., residente in via ...ad ... (...), località ..., risulta di stato libero per decesso del coniuge.

\*\*\*

### PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile oggetto di stima risulta pervenuto ai proprietari in forza di:

- Dichiarazione di successione del ..., trascritta il ..., Repertorio n. ...del ..., Reg. Part. n...e Reg. Gen. n. ....

Per la verifica dei titoli di trasferimento nel ventennio si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva prevista dall'art. 567 comma 2, ultima parte, c.p.c., redatta dal Notaio ...in data ....

Successivamente non sono comunque stati rilevati titoli di trasferimento sul bene oggetto di pignoramento.

\* \* \*

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 31.01.2025. ...risulta interessato dalle seguenti formalità ipotecarie:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del ...- Registro Particolare ... Registro



	Generale ...	
	Pubblico ufficiale ...Repertorio ...del ...	
	ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA	
	SUCCESSIONE	
	Immobili siti in ALFONSINE (RA)	
	2. PRIVILEGIO AGRARIO CONTRO del ...- Registro Particolare ...	
	Registro Generale ...	
	3. TRASCRIZIONE CONTRO del ...– Registro Particolare ... Registro	
	Generale ...	
	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	
	Immobili siti in ALFONSINE (RA)	
	SOGGETTO VENDITORE	
	4. ISCRIZIONE CONTRO del ...– Registro Particolare ... Registro	
	Generale ...	
	Pubblico ufficiale ...Repertorio ...del ...	
	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A	
	GARANZIA DI MUTUO	
	Immobili siti in ALFONSINE (RA)	
	SOGGETTO DEBITORE	
	2. Annotazione n. ... del ... (RESTRIZIONE DI BENI)	
	5. TRASCRIZIONE A FAVORE del ...– Registro Particolare ...	
	Registro Generale ...	
	Pubblico ufficiale ...Repertorio ... del ...	
	ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI	
	EREDITA’	



Immobili siti in ALFONSINE (RA)

6. TRASCRIZIONE CONTRO del ...– Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale ...Repertorio ... del ...

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in ALFONSINE (RA)

SOGGETTO VENDITORE

7. TRASCRIZIONE CONTRO del ...– Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale ... Repertorio ... del ...

ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D’OBBLIGO EDILIZIO

Immobili siti in ALFONSINE (RA)

8. ISCRIZIONE CONTRO del ...– Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale ...Repertorio ...del ...

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ALFONSINE (RA)

SOGGETTO DEBITORE

2. Annotazione n. ... del ... (EROGAZIONE A SALDO)

9. ISCRIZIONE CONTRO del ...– Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale ...Repertorio ...del ...

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



Immobili siti in ALFONSINE (RA)

SOGGETTO DEBITORE

10. ISCRIZIONE CONTRO del ...– Registro Particolare ... Registro  
Generale ...

Pubblico ufficiale ...Repertorio ...del ...

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da  
RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Immobili siti in ALFONSINE (RA)

SOGGETTO DEBITORE

11. ISCRIZIONE CONTRO del ...– Registro Particolare ... Registro  
Generale ...

Pubblico ufficiale ...Repertorio ...del ...

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da  
RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI  
ADDEBITO ESECUTIVO

Immobili siti in ALFONSINE (RA)

SOGGETTO DEBITORE

12. TRASCRIZIONE CONTRO del ...– Registro Particolare ... Registro  
Generale ...

Pubblico ufficiale ...Repertorio ...del ...

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ALFONSINE (RA)

Alla data del 31.01.2025 ...risulta interessata dalle seguenti formalità



ipotecarie:

1. PRIVILEGIO AGRARIO CONTRO del ...– Registro Particolare

...Registro Generale ...

2. TRASCRIZIONE CONTRO del ...– Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale ...Repertorio ...del ...

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA

SUCCESSIONE

Immobili siti in ALFONSINE (RA)

3. PRIVILEGIO AGRARIO CONTRO del ...– Registro Particolare

...Registro Generale ...

4. TRASCRIZIONE CONTRO del ...– Registro Particolare ... Registro

Generale ...

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in ALFONSINE (RA)

SOGGETTO VENDITORE

5. ISCRIZIONE CONTRO del ...– Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale ...Repertorio ...del ...

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in ALFONSINE (RA)

2. Annotazione n. ... del ... (RESTRIZIONE DI BENI)

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del ...– Registro Particolare ...

Registro Generale ...



	Pubblico ufficiale ...Repertorio ... del ...	
	ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI	
	EREDITA’	
	Immobili siti in ALFONSINE (RA)	
	7. TRASCRIZIONE CONTRO del ...– Registro Particolare ... Registro	
	Generale ...	
	Pubblico ufficiale ...Repertorio ... del ...	
	ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA	
	Immobili siti in ALFONSINE (RA)	
	SOGGETTO VENDITORE	
	8. TRASCRIZIONE CONTRO del ...– Registro Particolare ... Registro	
	Generale ...	
	Pubblico ufficiale ...Repertorio ... del ...	
	ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D’OBBLIGO EDILIZIO	
	Immobili siti in ALFONSINE (RA)	
	9. ISCRIZIONE CONTRO del ...– Registro Particolare ... Registro	
	Generale ...	
	Pubblico ufficiale ...Repertorio ...del ...	
	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A	
	GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO	
	Immobili siti in ALFONSINE (RA)	
	SOGGETTO TERZO DATORE D’IPOTECA	
	2. Annotazione n. ... del ... (EROGAZIONE A SALDO)	
	10. ISCRIZIONE CONTRO del ...– Registro Particolare ... Registro	
	Generale ...	



Pubblico ufficiale ...Repertorio ...del ...

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ALFONSINE (RA)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

11. TRASCRIZIONE CONTRO del ...- Registro Particolare ...Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale ...Repertorio ...del ...

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ALFONSINE (RA)

\* \* \*

#### REGIME FISCALE

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà

soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime

fiscale applicabile all'acquirente.

\* \* \*

#### INDAGINE AMMINISTRATIVA

Presso l'Ufficio Edilizia Privata dell'Unione dei Comuni della Bassa

Romagna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:

- Concessione n. ... del ..., P.G. ... del ...per la costruzione di un  
proservizio uso familiare;

- Concessione n. ...del ..., P.G. ... del ...per ristrutturazione di edificio  
agricolo ad uso civile abitazione;

- Concessione P.G. ... del ..., di variante alla Concessione n. ..., per la



costruzione di un locale adibito a C.T.;

- Concessione n. ...del ..., P.G. ... del ...per la demolizione di

proservizio;

- Concessione in sanatoria n. ...del ..., P.G. ... per ristrutturazione ed

ampliamento;

- DIA n. ..., P.G. ... del ...per cambio d'uso senza opere da rurale ad

urbano.

- Permesso di costruire n. ...del ..., P.G. ... del ...per ristrutturazione di

porzione di fabbricato uso civile abitazione con demolizione e

ricostruzione di proservizi;

- DIA n. ..., P.G. ... del ...per opere di variante al Permesso di costruire

n. ...;

- Certificato di conformità edilizia e agibilità n. ..., P.G. ... del ...relativo

al Pdc n. ...e alla DIA n. ....

Si precisa che la ricerca effettuata presso l'Ufficio Edilizia Privata

dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna non ha dato risultati

antecedenti la pratica del ..., quindi non si ha la certezza dell'esistenza di

una pratica di costruzione del fabbricato originario.

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere

l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia

dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, dal confronto fra quanto

rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi si segnalano le

seguenti incongruenze:

- l'installazione di una cucina all'interno del vano lavanderia

- nella corte comune sono presenti un box in lamiera realizzato senza





permesso e un pergolato per il parcheggio delle autovetture.

\* \* \*

### DESTINAZIONE URBANISTICA

- RUE del Comune di Alfonsine:

RUE – Territorio rurale, Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva

(Art. 4.6.1)

- PSC del Comune di Alfonsine:

PSC – Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (Art. 5.10)

\* \* \*

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile attualmente risulta occupato da ...

\* \* \*

### FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di

Alfonsine, località Longastrino, via Valle Amara, 14/A consiste in una

unità immobiliare a destinazione residenziale, in aderenza ad altro

immobile residenziale, insistente su corte comune alle due unità.

Sull'unità immobiliare non è attiva nessuna polizza assicurativa.

Si fa presente che prima della richiesta di autorizzazione per il cambio di

destinazione d'uso da rurale a civile, sul mappale 65 è stato trascritto il

..., Reg. particolare/generale ..., Rep. ... del ...un atto unilaterale

d'obbligo di vincolo di superficie agli effetti edificatori, secondo il quale

i proprietari in relazione al fabbricato in oggetto: “...*si obbligano per sé,*

*per gli eredi e i futuri aventi causa, nei confronti dell'Amministrazione*

*Comunale, al rispetto dei seguenti obblighi: a vincolare agli effetti*



*edificatori ed in particolare a non riutilizzare per la costruzione di nuovi edifici abitativi, la capacità edificatoria della superficie aziendale .....in quanto già utilizzata per la edificazione del fabbricato rurale descritto in premessa. Detto appezzamento di terreno pertanto dovrà rimanere ineditato da edifici anche nel caso di frazionamento successivi e non potrà comunque essere utilizzato nel conteggio dei parametri per altri insediamenti abitativi....”*

\* \* \*

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Oggetto della presente relazione di stima è una unità immobiliare, a destinazione residenziale, che si sviluppa su un unico livello. L'accesso avviene da area esterna comune ad altra unità immobiliare confinante. Si entra direttamente nella zona giorno e cucina, collegati alla zona notte da un lungo corridoio distributivo sul quale si affacciano gli altri vani che compongono l'abitazione. Più precisamente sono presenti tre camere da letto, due ripostigli, un bagno e una lavanderia con accesso diretto dall'esterno.

La struttura del fabbricato è in muratura.

Esternamente sono presenti infissi in PVC con vetrocamera e sistema di oscuramento del tipo scuri in PVC. Sono installate zanzariere. Portoncino blindato come porta di accesso all'abitazione.

I rivestimenti interni sono realizzati con piastrelle di ceramica, così come i pavimenti. Le pareti interne risultano tinteggiate, ma vi sono diversi punti caratterizzati dalla presenza di muffe superficiali probabilmente dovute alla presenza di ponti termici. In prossimità della caldaia è



presente una fessurazione.

Il bagno è finestrato e risulta dotato di vaso, bidet, lavabo, doccia e vasca.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, costituito da una caldaia, ubicata nel vano lavanderia e i radiatori sono a colonna. L'immobile è dotato di impianto elettrico, gas, telefonico. Predisposizione per il raffrescamento.

La finitura delle facciate esterne risulta intonacata e in discreto stato di manutenzione. Esternamente nello spigolo fronte strada dove è presente la grondaia, si evidenzia una macchia di umidità.

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta nel suo insieme discreto, con finiture di tipo ordinario.

\* \* \*

### CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo è la seguente:

Descrizione	Sup. esterna lorda mq	Valore di ragguaglio %	Sup. comm. mq
Superficie principale	126,86	100%	126,86
1/2 Corte comune	720,26	10%	72,03
Sup. Commerciale			198,89

**Totale superficie commerciale 198,89 ca. mq.**

\* \* \*



STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali della Provincia di Ravenna, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i valori per Mq di superficie ragguagliata, tenendo come riferimento la Tabella OMI anno 2024, primo semestre, riportante per il Comune di Alfonsine, fascia Extraurbana, zona rurale frazioni minori, codice di Zona R1, i prezzi di abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale vanno da €/mq 700,00 a €/mq 950,00. Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, l'epoca di realizzazione dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione dell'immobile, si assume il valore unitario di €/mq 800,00 per l'unità immobiliare.

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c. si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

\* \* \*

CONTEGGI DI STIMA

Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 800,00 per l'unità immobiliare. Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

Valore dell'abitazione



Mq 198,89 x €/mq 800,00 = € 159.112,00

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non

eliminabili (0,00%) € 0,00

**restano** € 159.112,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del

bene 15% € 23.866,80

**restano** € 135.245,20

Detrazione per regolarizzazione urbanistica e catastale € 1.500,00

**restano** € 133.925,20

**Valore dell'immobile per la piena proprietà (\*) 134.000,00 €**

(Euro centotrentaquattromila/00)

*\* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori*

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

Con Osservanza

Ravenna, 24.02.2025

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Alice Prati



**Allegati:**

- A. Documentazione fotografica
- B. Documentazione catastale
- C. Precedenti edilizi
- D. Atto di provenienza
- E. Certificati anagrafici
- F. Ispezione ipotecaria
- G. Norme Urbanistiche

