

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE

IMMOBILIARE N. 6/2024 R.G.E.

Giudice alle Esecuzioni Dr. Samuele Labanca

PROMOSSO DA

.....

.....

CONTRO

.....

Udienza del 11/09/2024 ad ore 10:40

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

ESPERTO INCARICATO:

GEOM. TAMARA PALMA

C.so A. Saffi n.48 – 48018 Faenza (RA)

Pec: tamara.palma@geopec.it

Il Giudice alle Esecuzioni con decreto in data 05.03.2024 nominava per il procedimento in oggetto Esperto stimatore la scrivente Geom. Tamara Palma, con studio in Faenza Via Fratelli Rosselli n. 22/A, conferendo l'incarico di rispondere ai quesiti riportati nell'Ordinanza di nomina.

PREMESSA

La scrivente presa visione della documentazione agli atti ha svolto i sopralluoghi necessari, ha eseguito accertamenti, rilievi, misurazioni, riprese fotografiche; ha effettuato accessi all'Ufficio Tecnico del Settore Territorio dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, Comune di Massa Lombarda, all'Agenzia delle Entrate Territorio Catasto Fabbricati e Terreni e visure alla Conservatoria Immobiliare e ha provveduto a depositare in data 08.04.2024 le verifiche preliminari che si riepilogano di seguito:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva e in riferimento agli immobili oggetto di pignoramento sono state prodotte due certificazioni

- la prima con validità al 01 dicembre 2023

- la seconda con validità al 21 febbraio 2024

che risalgono fino agli atti di acquisto derivativi trascritti in data superiore ai venti anni la trascrizione del pignoramento;

- le Certificazioni notarili indicano sia i dati catastali attuali che la cronistoria catastale di ciascun immobile;

- il procedente non ha depositato né l'estratto di mappa attuale né quello storico e la scrivente ha provveduto ad allegarlo;

- il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile del debitore esecutato ed è stato quindi reperito e prodotto quanto estratto presso i Pubblici Registri dello Stato Civile del Comune di Ravenna e per le risultanze si rimanda al capitolo H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO.

L'esperto incaricato per rispondere ai quesiti in oggetto, opererà secondo i seguenti indirizzi:

A – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTODI PIGNORAMENTO / CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTO DI PIGNORAMENTO (Quesiti n.1, 6, 7)

- B - OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI E INDICE DEI LOTTI (Quesiti nn.1, 10)
C – DATI CATASTALI / PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI (Quesiti nn.1, 6 ,7, 13)
D – CONFINI (Quesito n.1)
E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE (Quesito n.2)
F – INDICAZIONE BENI SOGGETTI A IVA (Quesito n.2)
G – POSIZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO /ESISTENZA CONTRATTI DI
LOCAZIONE (Quesito n.11)
H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO (Quesito N. 14)
I - PROVENIENZA (Quesito n.8)
J – PARTI IN COMUNE, SERVITU' VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI (Quesiti nn.8, 12)
K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n. 8)
L – CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO CON PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito
n. 6)
M – INDAGINE AMMINISTRATIVA/ VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA –
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI (Quesiti nn.3, 4, 5)
N - CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DEL VALORE DI MERCATO (Quesito n.9)

**A - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / CORRISPONDENZA TRA
IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTO DI PIGNORAMENTO**

(Quesiti n.1, 6, 7)

**Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 15/02/2024 al Reg. Gen. N.
2940 e Reg. Part. 2177**

- a favore di - C.F.
..... con sede in
..... (...) rappresentata e difesa dall'Avv.
..... del Foro di ed elettivamente domiciliata presso
il suo studio in
- a carico di – C.F. residente a in

via

relativamente ai diritti, alle quote e alle parti di spettanza dei seguenti beni:

1 – in comune di Massa Lombarda RA, piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile situato in detto Comune, via Merlo, piano T – 1, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Massa Lombarda al foglio 10, particella 38, subalterno 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 8,0 vani;

2 - in comune di Massa Lombarda RA, piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile situato in detto Comune, via Merlo, piano T – 1, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Massa Lombarda al foglio 10, particella 38, subalterno 2, categoria D/10;

3 - in comune di Massa Lombarda RA, piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile situato in detto Comune, via Merlo, piano T, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Massa Lombarda al foglio 10, particella 38, subalterno 3, categoria C/6, classe 1, consistenza 40 mq;

4 - in comune di Massa Lombarda RA, piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile situato in detto Comune, via Merlo, piano T, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Massa Lombarda al foglio 10, particella 38, subalterno 4, categoria CO (corte);

5 - in comune di Massa Lombarda RA, piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile situato in detto Comune, distinto al Catasto dei Terreni del Comune di Massa Lombarda al foglio 10, particella 38, categoria ente urbano, superficie 5.000 mq;

6 - in comune di Massa Lombarda RA, piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile situato in detto Comune, distinto al Catasto dei Terreni del Comune di Massa Lombarda al foglio 10, particella 43, qualità seminativo di classe 4, superficie 4.069 mq;

il tutto con ogni pertinenza e ragione."

Corrispondenza tra identificazione catastale e atto di pignoramento

Risulta esservi corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e gli identificativi catastali.

Sono stati omessi solo alcuni dati non essenziali.

B - OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI E INDICE DEI LOTTI

Per le caratteristiche degli immobili si propone la vendita in un lotto unico.

LOTTO UNICO

C - DATI CATASTALI – PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI

(Quesiti nn.1, 6, 7, 13)

Identificazione catastale alla data del 08.03.2024:

1 - Catasto Fabbricati Comune di Massa Lombarda

Foglio 10 Particella 38 Subalterno 1

Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 8 vani

Rendita: Euro 355,32

Indirizzo: VIA MERLO Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 174 m2

Totale escluse aree scoperte b): 174 mq

2 - Catasto Fabbricati Comune di Massa Lombarda

Foglio 10 Particella 38 Subalterno 2

Categoria D/10

Rendita: Euro 380,00

Indirizzo: VIA MERLO Piano T-1

3 - Catasto Fabbricati Comune di Massa Lombarda

Foglio 10 Particella 38 Subalterno 3

Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 40 mq

Rendita: Euro 113,62

Indirizzo: VIA MERLO Piano T

Dati di superficie: Totale: 47 mq

4 - Catasto Terreni Comune di Massa Lombarda

Foglio 10 Particella 43

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4

Reddito dominicale Euro 26,27

Reddito agrario Euro 27,32

Superficie: 4.069 m

Intestati

Tutti gli immobili sono in capo alla medesima ditta proprietaria:

1.

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

I fabbricati, di cui le unità sono parte, insistono su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Massa Lombarda – Foglio 10 Particella 38 ENTE URBANO di Superficie: 5.000 mq

Parti comuni

- Catasto Fabbricati Comune di Massa Lombarda **Foglio 10 Particella 38 Sub 4 B.C.N.C.** ai sub 1-2-3 CORTE

D – CONFINI

(Quesito n.1)

Premesso che le ragioni si riferiscono alla situazione catastale in atti al momento della visura ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, i confini risultano i seguenti:

- il mappale 38 è intercluso sui lati Nord – Sud - Est e parzialmente anche ad Ovest dal mappale 41 (terreno cl. seminativo) e sul lato Sud – Ovest dal mappale 39 (terreno cl. seminativo) ragioni

..... con sede in

- il mappale 43 (terreno che costituisce lo stradello di accesso) confina oltre che con il mappale 38 sul lato Sud – Ovest (edif.) ragione medesima ditta intestataria, per i restanti lati confina con

mappale 41 (terreno cl. seminativo) ragioni con sede in , salvo altri.

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE

(Quesito n. 2)

Piena proprietà (quota 1/1) di lotto di terreno con sovrastante fabbricato colonico di due piani fuori terra, totalmente collabente costituito da casa padronale e annessi agricoli adiacenti (stalla, fienile e depositi attrezzi agricoli, pollaio e porcilaia), con autorimessa ancora funzionale in corpo distaccato e stradello di accesso in terra battuta. Il tutto ubicato in località Borgo del Serraglio, Via Merlo, in prossimità della S.P. 610 "Selice nel Comune di Massa Lombarda (altezza civico 3 abitazione sul fronte strada), a circa 1 Km c.a in linea d'aria a Sud – Ovest dalla frazione di San Patrizio, in zona agricola, a 500 mt dall'incrocio tra la Via Selice e la Via Nuova Selice.

Il complesso, annotato nelle mappe urbanistiche quale edificio di pregio storico-culturale e testimoniale, è costituito originariamente dall'abitazione colonica denominata *Casa Sagrate* dal fondo omonimo di cui era parte, è costituito dai seguenti corpi di fabbrica che sono costituiti nelle planimetrie dalle seguenti superfici lorde arrotondate:

- Abitazione disposta su piano terra e piano primo con vano scala interno di totali mq 160,00. La copertura è quasi totalmente collassata oltre ad una porzione di muro esterno.
- Pollaio e porcilaia di mq 9,00 in corpo distaccato ormai totalmente collabenti;
- autorimessa in corpo distaccato di mq 47,00 su unico piano terra, in stato mediocre;
- rudere di stalla, depositi per attrezzi agricoli di totali mq 198 e fienile soprastante di mq 140,50.

La corte del complesso di mq 4.666 c.a è totalmente recintata da rete metallica plastificata su pali in acciaio verniciato infissi nel terreno e da muretto con colonne in mattone faccia a vista nella zona di ingresso dove sono presenti un cancello carrabile a due ante e uno pedonale in acciaio zincato. Comprendendo l'area di sedime dei fabbricati totalmente collabenti l'area risulta di mq 4.953.

Il corsello di accesso al fondo di mq 4.069 è in terra battuta non recintato ed è regolamentato da una sbarra in ferro con azionamento manuale. Lo stradello non accede direttamente alla via Merlo ma termina a circa 50 mt rimanendo pertanto un fondo intercluso dal terreno confinante (mappale 41) che si deve attraversare per accedere alla strada. Il diritto di passaggio su tale fondo è stato definito con l'atto del 23.12.2006 rep. 73292 a firma Dott. Notaio Paolo Mario Plessi che si riporta

nel capitolo VINCOLI ONERI E SERVITU'. E' presente all'interno dell'area cortilizia dal lato della stalla un piccolo box in lamiera del tipo arredo da giardino.

Il complesso nel suo insieme versa in condizioni piuttosto precarie. Gli immobili, eccetto l'autorimessa che è costituita da un corpo autonomo e distaccato, presentano gravi lesioni con struttura di copertura e solai dei piani intermedi in gran parte o totalmente collassate.

Il fondo apparentemente non è servito da allacciamento all'acquedotto pubblico ma è presente un pozzo all'interno della corte esclusiva ed è presente la linea di alimentazione di energia elettrica proprio sul confine del lotto.

Di questi fattori, dello stato di labenza generale dei fabbricati, si terrà conto nella determinazione del valore di stima.

F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA

(Quesito n.2)

I beni sono di proprietà di persona fisica.

G – POSIZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE

(Quesito n.11)

Posizione occupazionale

Da quanto verificato e accertato dalla scrivente in sede di sopralluogo in data 15.03.2024, unitamente al Custode, gli immobili risultano liberi da persone. All'interno dell'area cortiliva è presente una roulotte che pare sia in stato di utilizzo ma non erano presenti persone al momento del sopralluogo.

Verifiche esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in atto per le unità immobiliari oggetto di procedimento.

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO

(Quesito n. 14)

Dalle verifiche eseguite presso i Pubblici Registri dell'Anagrafe e Stato Civile del Comune di, alla data del 06.04.2023 risulta che:

- ha contratto matrimonio con il 29.08.1999 e dalle

annotazioni riportate nell'estratto riassunto dell'atto n. p.2 s.A. gli sposi in data 31.08.1999 hanno scelto il regime di separazione dei beni.

I – PROVENIENZA

(Quesito n.8)

La scrivente ha verificato l'esatta provenienza dei beni mediante il reperimento dei titoli di acquisto derivativi degli immobili in oggetto che risultano come segue.

- Al sono pervenuti per Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Ravenna in data 20.10.2015 rep.575/2015 R.G. n.206/2012 registrato ivi in data 02.11.2015 al n.2300 e trascritto in data 05.11.2015 art.11129, il quale dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni. (Decreto allegato).

- Ai precedenti proprietari e, gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita a rogito Dr. Paolo Mario Plessi di Conselice in data 23.12.2006 rep.73292/23654 registrato a Lugo in data 12.01.2007 al n.151 mod. 1T e trascritto in data 13.01.2007 art.767 da (Atto Allegato)

J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

(Quesiti nn.8, 12)

Parti in comune, servitù e vincoli

Per i patti e gli obblighi, in particolare per la costituzione della servitù di passaggio gravante sui fondi che intercludono il lotto oggetto di vendita e per la limitazione imposta dall'atto d'obbligo con il Comune di Massa Lombarda, si fa riferimento ai seguenti atti:

- **Compravendita a rogito Dr. Paolo Mario Plessi di Conselice in data 23.12.2006 rep.73292/23654 trascritto in data 13.01.2007 art.767** che riporta:

“La compravendita è fatta ed accettata a corpo e non una misura, con ogni pertinenza, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile compravenduto ora si trova, con garanzia della parte venditrice che sul medesimo non gravano privilegi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di qualsiasi genere, fatta eccezione per i patti di un atto d'obbligo nei confronti del Comune di Massa Lombarda per ottenere cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale

stipulato con scrittura privata autenticata da me notaio in data odierna, le cui formalità sono in corso. La proprietà venduta col presente atto avrà accesso alla via Merlo attraverso l'area della stessa acquistata m.43 che costituisce uno stradello e il prolungamento di questo che attraverso i mappali 41 e 31 di proprietà della cooperativa venditrice tutti del f.10.” (Atto Allegato)

- Atto unilaterale d'obbligo autenticato dal Dr. Paolo Mario Plessi in data 23.12.2006 rep.73291 trascritto in data 17.01.2007 art.1009 che riporta nella Sezione D:

*“La ”.....”
 è proprietaria dell'unità poderale della superficie complessiva di ha 9.31.64, posta in Comune di Massa lombarda via merlo distinta al catasto terreni al foglio 10 mappali: - 43 seminativo ha.0.40.69 - 39 seminativo ha.8.40.95- 38 ente urbano ha 0.50.00 quest'ultimo mappale ora censito al catasto fabbricati al foglio 10 coi mappali: - 38 sub 1 - p.t-1 - cat. A/4 -cl.2 - vani 8 R.C. Euro 355,32; - 38 sub 2 - p.t-1 - cat. D/10 - R.C. Euro 380,00; - 38 sub 3 - p.t - cat. C/6 -cl.1 - mq.40 - R.C. euro 113,61 - 38 sub 4 - B.C.N.C. - corte comune ai subb.1-2-3 sul quale insiste il sopradescritto edificio abitativo che non presentando più i requisiti di ruralità di cui alla L. 133\94, se ne rende necessaria l'iscrizione catastale da rurale a civile; considerato che tale iscrizione darà luogo a limitazioni alla nuova edificazione sull'unità poderale originaria anche a seguito di frazionamento e cioè sarà preclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura. Tutto ciò premesso, la si è obbligata per se ed aventi causa, nei confronti del Comune di Massa Lombarda di:*

- escludere la possibilità, anche in caso di frazionamento, di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura sull'unità poderale attualmente distinta al c.t. al foglio 10, mappali 38-39-43 della superficie complessiva di ha 9.31.64, cui l'edificio oggetto di variazione catastale era originariamente asservito. L'atto sarà allegato alla dichiarazione di inizio attività da presentare al comune di massa lombarda ai sensi della legge regionale 25\11\2002 n. 31.” (Nota e atto completo allegato)

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

Non sussiste condominio.

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Quesito n. 8)

Aggiornamento 23.05.2024

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi di L.302/1998 rilasciata dal Dr. Fabrizio Gradassi di Ravenna aggiornata al 21.02.2024 (in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

Iscrizioni

- **Art. 574/08.03.2016** ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario

a favore di

a carico di

gravante i beni in oggetto.

- **Art.2177/15.02.2024** ipoteca giudiziale (D.I. Tribunale di Ravenna del 11.01.2022 rep.17/2022)

a favore di

a carico di relativamente all'unità negoziale n. 1 per la piena proprietà

gravante i beni in oggetto (identificati con unità negoziale n. 1) e altri non oggetto del presente procedimento intestati ad altro soggetto.

Trascrizioni

- **Art.2177/15.02.2024** verbale di pignoramento immobili (atto dell'Ufficiale Giudiziario del Trib. Ravenna del 25.01.2024 rep.3716)

a favore di

a carico di

gravante i beni in oggetto.

L – CONFORMITA' CATASTALE

(Quesito n. 6)

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo e la comparazione tra la sagoma dei fabbricati collabenti e quanto rappresentato nell'estratto di mappa e nelle relative planimetrie catastali, risulta sostanziale corrispondenza.

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA**VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

(Quesiti nn.3, 4, 5)

Titoli edilizi

Dall'esame dei titoli abilitativi e documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna – Comune di Massa Lombarda, risulta che il complesso edilizio di antiche origini, è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- **Pratica DIA n.313 Prot. 10896 del 18.12.2006** per “Cambio di destinazione d'uso senza opere da fabbricato rurale a fabbricato civile”

Difformità edilizie

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

Confronto con gli elaborati grafici dell'unica pratica edilizia reperita

In generale risulta esservi sostanziale corrispondenza tra la sagoma dei fabbricati esistenti e quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla DIA per cambio di destinazione d'uso. Risulta sostanziale corrispondenza anche con il corpo distaccato del garage.

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

Non risultano difformità rispetto ai fabbricati come rappresentati nell'unica pratica edilizia reperita. L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate o provvedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi e avvalersi dell'opportunità di aggiornare la situazione catastale con la sospensione delle unità

immobiliari attuali e un successivo nuovo accatastamento a seguito di un eventuale demolizione con ricostruzione dei corpi non recuperabili.

Identificazione edilizia e urbanistica

Le aree di pertinenza e i fabbricati in oggetto sono inseriti nei seguenti articoli dello strumento urbanistico vigente:

PSC - Art. 5.10 Ambito ad alta vocazione produttiva

RUE - ART.4.6.1 - Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva

RUE Schedatura edifici di valore

Il complesso è identificato nella nuova scheda di RUE MA18 (vecchia scheda di PRG MA017 allegata) per il RILEVAMENTO EDIFICI DI VALORE AMBIENTALE / ARCHITETTONICO dalla quale risulta la seguente classificazione:

- valore: tipologico ambientale
- categoria di intervento: restauro conservativo di tipo B
- stato di conservazione: edificio in stato di degrado
- presenza elementi di pregio architettonico: no
- area di pertinenza: presenza di altri fabbricati non di pregio.

N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE

DEL VALORE DI MERCATO

(Quesito n.9)

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2023 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate solo per quanto attiene la valutazione della rimessa essendo l'unico immobile fruibile e in stato mediocre di conservazione. Per il restante compendio si prenderanno come riferimento i valori agricoli medi per i terreni sia del lotto sul quale insistono i ruderi dei fabbricati presenti, sia per il mappale che costituisce lo stradello di accesso.

Agenzia Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare per il Comune di Massa Lombarda - nella fascia/zona Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI NORD - Codice zona: R1 – riporta valori per sup. lorda, in stato conservativo Normale, per:

- *Box auto* in stato conservativo *Normale* compresi tra 365 e 530 Euro/mq.

I valori agricoli medi per la *REGIONE AGRARIA N. 2 - Pianura del Senio e del Lamone - Comuni di Alfonsine, Bagnacavallo, Conselice, Fusignano, Lugo, Massa Lombarda, Sant'Agata sul Santerno* del Bollettino Ufficiale della Regione Emilia - Romagna n. 47 del 15.02.2024 forniscono valori per terreni classificati come *seminativi* di *Euro/Ha 30.000 pari a 3,00 Euro/mq.*

Le consistenze sono desunte dagli elaborati catastali.

Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, viene determinato come segue:

RGE 6/2024					
LOTTO UNICO					
Massa Lombarda - Via Merlo					
Piena proprietà (quota 1/1) di fabbricati colonici in stato di collabenza totale e di rimessa in stato conservativo mediocre.					
<i>Individuazione Catastale e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di ragguaglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore comm. €/mq per dest.</i>	<i>valore commerciale Euro</i>
Fg. 10 Mapp. 38 Sub 3					
Rimessa	47,00	100%	47,00		
		<i>Totale</i>	<i>47,00</i>	<i>365</i>	<i>17.155,00</i>
Fg. 10 Mapp. 38 Sub 1 e Sub 2 e Sub 4					
Area comprensiva dei fabbricati collabenti sub 1 (casa colonica) sub 2 (stalla e fienile) sub 4 (corte)	4.953,00	100%	4.953,00		
		<i>Totale</i>	<i>4.953,00</i>	<i>3</i>	<i>14.859,00</i>
Fg. 10 Mapp. 43 - Terreno					
Area che costituisce l'accesso	4.069,00	100%	4.069,00		
		<i>Totale</i>	<i>4.069,00</i>	<i>3</i>	<i>12.207,00</i>
			<i>Totale</i>	<i>Euro</i>	<i>44.221,00</i>
A detrarre importo arrotondato per il ripristino della regolarità edilizia e urbanistica, comprensivo di competenze professionali per la presentazione della pratica edilizia				<i>Euro</i>	<i>- 0,00</i>

	<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>44.221,00</i>
A detrarre importo a forfait calcolato nella misura del 50% per lo stato conservativo		<i>Euro</i>	<i>- 22.110,50</i>
	<i>Restano</i>	<i>Euro</i>	<i>- 22.110,50</i>
LOTTO UNICO - VALORE COMMERCIALE ARROT. PER LA QUOTA 1/1		Euro	22.000,00
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL	15%	<i>Euro</i>	<i>- 3.300,00</i>
VALORE RIDOTTO PER LA QUOTA 1/1		<i>Euro</i>	<i>18.700,00</i>
LOTTO UNICO - VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO INTERA PROPRIETÀ 1/1		Euro	19.000,00

Confidando di aver svolto correttamente l'incarico affidatogli la sottoscritta è a disposizione per ogni eventuale chiarimento o integrazione.

Contemporaneamente al deposito, si provvede a trasmettere alle parti convenute la presente relazione peritale di stima.

Faenza 29.05.2024

L'Esperto stimatore

Geom. Tamara Palma

FIRMATO DIGITALMENTE

ALLEGATI

1. Documentazione catastale LOTTO UNICO
2. Documentazione fotografica LOTTO UNICO
3. Atti di provenienza LOTTO UNICO
4. Certificazione notarile
5. Visure ipotecarie di aggiornamento
6. Titoli abilitativi LOTTO UNICO
7. Scheda RUE
8. CDU allegato all'atto di trasferimento precedente da rinnovarsi all'assegnazione
9. Tabella dei valori di riferimento O.M.I. Agenzia delle Entrate e Valori Agricoli medi
10. Schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare riportante descrizione sintetica, ubicazione, stato occupazione e prezzo di stima
11. Allegato A Foglio riassuntivo in formato word di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita