

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI RAVENNA

▯▯▯

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

▯▯▯

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 65/2023 a cui è stata riunita la
R.G.E. 66/2023**

promossa da

XXXX

contro

XXXX

▯▯▯

G.E. Dott. Paolo Gilotta

C.T.U. Geom. Samantha Dall'Acqua

▯▯▯

Ravenna, 30.11.2023

Geom. Samantha Dall'Acqua

C.F.: DLL SNT 86S54 H199L / P. IVA 02290640396

Via Sintinina 18A 48123 Ravenna cell 333-4091390

e-mail: info@studiodallacqua.it

INTRODUZIONE

La scrivente, dopo aver preso visione dei quesiti formulati, dei documenti ipotecari agli atti, eseguiva le visure presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio (Catasto Fabbricati e Terreni), controllava ed aggiornava quelle presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna, eseguite le indagini di carattere generale ed assunte informazioni sui valori di beni simili, effettuava il primo accesso agli immobili pignorati in data 07.08.2023, ed un secondo in data 21.08.2023, di concerto con l'Avv. Elena Briganti, delegata dal Custode Avv. Biagiotti Antonella, **ritenendo opportuno distinguere gli immobili nei seguenti due distinti lotti,**

LOTTO 1 – Appartamento al PT, in località Villanova di Ravenna (RA), Via Villanova n. 96, **Fg. 174, Mapp. 39, sub. 19** (pag. X)

LOTTO 2 – Appartamento al PT, in località Villanova di Ravenna (RA), Via Villanova n. 96, **Fg. 174, Mapp. 39, sub. 20** (pag. XX)

redige la presente relazione descrittiva – estimativa, suddividendola nei seguenti paragrafi:

- CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- DATI DI PIGNORAMENTO
- PROPRIETA' (C.F., Stato civile, Regime patrimoniale all'acquisto dei beni, ecc.)
- PROVENIENZA DEI BENI

- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- ISPEZIONI IPOTECARIE
- REGIME FISCALE VENDITA
- REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA
- DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- VALUTAZIONE DEI BENI
- ALLEGATI.



LOTTO 1

CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di porzione di edificio condominiale, sita in Comune di Ravenna (RA), località Villanova di Ravenna, in Via Villanova n. 96, e precisamente trattasi di un appartamento posto al piano terra, interno 1, con diritto di uso esclusivo, perpetuo e gratuito di una porzione dell'area cortiliva, facente parte nell'edificio denominato "XXXX", immobile vincolato ai sensi della Legge n. 1089 del 01.06.1939 sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico (oggi D.Lgs 42/2002), restaurato nei primi anni 2000, e interessato dal recente fenomeno dell'alluvione del maggio 2023, il tutto oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato, se e come esistenti, rimandando anche a quanto riportato nell'elaborato planimetrico.

Si vuole precisare sin da subito, che l'accesso all'immobile,

di cui fa parte il bene in oggetto, assieme ad altre u.i., avviene accedendo dalla via Villanova transitando su uno “stradello” carrabile (sub. 29 – corte comune), e che tale stradello, consente l’accesso, anche ad altri 3 edifici latitanti (Mapp. 329); si ritiene per tanto, che su tale stradello (sub. 29 - corte comune), sia di fatto costituita, servitù di passaggio a favore degli edifici che insistono sull’adiacente Mapp. 329 sul quale sono anche presenti le nicchie contatori degli stessi.

Per quanto riguarda le consistenze commerciali (lorde) del bene in oggetto, sono state dalla scrivente, sempre arrotondate al metro-quadrato e calcolate graficamente solo sugli elaborati grafici a disposizione, verificando la sostanziale corrispondenza con la “superficie catastale totale” riportata nella visura catastale, ottenendo una superficie commerciale complessiva ragguagliata di **mq 68 circa**.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene pignorato, attualmente è così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Prov. RA, Sez. RA, Fig. 174, Mapp. 39, sub. 19, Via Villanova, piano T, Cat. A/3, Cl. 1, Consist. 3 vani, Sup. catastale totale mq 68, rendita € 209,17.

L’area sulla quale insiste il fabbricato (mapp. 39), di cui il bene in oggetto è parte, assieme ad altre u.i., confina con: Via Villanova, ragioni XXXX, parti comuni Mapp. 329, ragioni XXXX, ragioni XXXX - XXXX, salvo altri.

L'appartamento confina con: parti comuni da più lati, ragioni stessa proprietà, salvo altri.

Catastalmente il bene sopra descritto risulta intestato a:

- **XXXX, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

L'area sul quale insiste il fabbricato di cui è parte l'u.i. in oggetto, assieme ad altre u.i., è censita al C.T. del Comune di Ravenna, Prov. di RA, Fg. 174, Mapp. 39, Ente Urbano di mq 1.398.



DATI DI PIGNORAMENTO

Dall'atto di pignoramento immobili del 15.05.2023, Rep. n. 1117/2023, trascritto in data 31.05.2023 all'art. 7748, si rileva che: *"...pertanto XXXX., come sopra rappresentata, mi ha dichiarato di voler sottoporre ad esecuzione forzata il seguente immobile ipotecato a garanzia:*

"porzione del fabbricato sito in Ravenna – frazione Villanova, così censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna:

foglio 174 – mappale 39 sub. 19 – Via Villanova – P.T. – z.c. 3 – cat. A/3 – classe 1 – vani 3" ..."

Il tutto come meglio precisato e specificato nel suddetto atto di pignoramento già in atti, al quale si rimanda.

□□□□□

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Nessuna osservazione o discrepanza tra l'attuale

identificazione catastale e quanto pignorato.



PROPRIETA' (C.F., Stato civile, Regime patrimoniale all'acquisto dei beni, ecc.)

Il bene pignorato risulta attualmente essere intestato a:

- XXXX, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Si rileva che la XXXX, è pervenuta in possesso del bene oggetto del presente procedimento, con atto di compravendita del Notaio Paolo Mario Plessi del 06.10.2006 Rep. 72353/22911, registrato a Lugo il 18.10.2006 al n. 4001 serie T e trascritto in data 19.10.2006 all'art. 16238.

In merito allo stato civile dell'esecutata, a seguito di richiesta formulata dalla sottoscritta, è stato rilasciato dal competente ufficio del Comune di Ravenna, "Certificato di Stato Civile", dal quale si rileva che la XXXX risulta coniugata.

Successivamente, la sottoscritta ha provveduto a richiedere, presso il competente ufficio di stato civile, "Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio", dalla quale si rileva che la XXXX, aveva contratto matrimonio con il XXXX e che: *"...con atto in data 06/10/2006 a rogito del notaio PAOLO MARIO PLESSI del distretto notarile di RAVENNA gli sposi XXXX e XXXX hanno scelto il regime della separazione dei beni..."*

In seguito poi, sempre come riportato nel suddetto "Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio", *"Con provvedimento del Tribunale di Ravenna in data 09/03/2012 è*

stata omologata la separazione consensuale fra coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto..."

Come comunicato dal XXXX, presente al momento del primo accesso agli appartamenti (Lotto 1 e Lotto 2), in quanto delegato dalla proprietaria – esecutata, – non è presente amministratore di condominio non essendo stato costituito condominio.

Saranno comunque a carico dell'aggiudicatario quelle spese, eventualmente non pagate, relative all'anno in corso ed all'anno precedente alla vendita, come disposto dal comma IV art. 63 disp. Att. Cod. civ., fermo restando quanto disposto dal successivo comma V, così come modificati dalla Legge 220/12.

□□□□□

ESISTENZA DI PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E CONVENZIONI

Dall'atto di compravendita del Notaio Paolo Mario Plessi del 06.10.2006, Rep. 72353/22911, registrato a Lugo il 18.10.2006 al n. 4001 serie T e trascritto in data 19.10.2006 all'art. 16238, si rileva che: *"...L'immobile si trasferisce in proprietà alle parti acquirenti a corpo, nell'attuale stato di fatto, con tutti i diritti, servitù, accessori e pertinenze, nulla escluso o riservato alla parte alienante. Segnatamente le vendite vengono fatte ed accettate alle condizioni citate nell'atto di provenienza di cui appresso, nonché le servitù derivanti ai sensi dell'articolo 1062 c.c. di sporto,*

aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento condutture, acqua, gas, telefono, elettricità, di canne fumarie e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi.

L'uso e l'amministrazione delle parti e cose comuni sono disciplinate a norma di legge.

La società venditrice a mezzo come sopra, dichiara di avere ristrutturato il fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto, a perfetta regola d'arte, nel pieno rispetto delle leggi vigenti, delle norme comunali edilizie e dei diritti di terzi e garantisce il perfetto funzionamento degli impianti installati nel bene stesso ed interessanti il medesimo e con tutti i requisiti per il rilascio del certificato di agibilità che sarà ottenuto a cura e spese della parte venditrice stessa in base alle disposizioni degli articoli 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia nonché degli articoli 21 e 22 della Legge regionale 25 novembre 2002 n.31).

A tal fine la parte acquirente si impegna a non apportare alla unità immobiliare compravenduta, modifiche o varianti che possano ritardare o pregiudicare il rilascio della predetta agibilità.

La società venditrice, a mezzo come sopra, si riserva la facoltà di:

- richiedere per le porzioni immobiliari rimaste di sua proprietà qualsiasi variante, sia interna sia esterna sia relativa al numero delle unità immobiliari, sia relativa alla destinazione d'uso, se consentito dalle vigenti norme urbanistiche, anche qualora comporti aumento o diminuzione della volumetria del fabbricato,

ferma restando l'invariabilità della porzione col presente atto compravenduta, senza necessità di ulteriore consenso dell'attuale parte acquirente, dovendosi intendere tale consenso fin da oggi comunque prestato;

- costituire su parti comuni condominiali le servitù che si rendessero necessarie per una migliore fruizione del complesso o quelle altre che fossero imposte da pubbliche autorità o da enti erogatori di servizi;

all'uopo la parte acquirente presta il proprio consenso, rilasciandone alla società venditrice, per quanto occorrer possa relativo mandato.

La parte alienante garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità dei beni alienati, la sua libertà da vincoli aggravati ed ipoteche ad eccezione:

- dell'ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna a favore della XXXX in data 08.08.2005 art. 4816 per euro 2.000.000,00, frazionata in quote come da atto a mio rogito in data 20.09.2006 sopra citato, e di cui agli accolti che precedono;

- del Vincolo a favore del Ministero per i beni Culturali ed Ambientali ai sensi della legge 1.6.1939 n.1089 come modificata con D.Lgs 29.10.1999 n.490; pertanto le presenti vendite sono sottoposte alla condizione risolutiva che il Ministero per i beni Culturali ed ambientali eserciti il diritto di prelazione ad esso spettante ai sensi del D.Lgs 490/99..."

Si rileva inoltre che: *“...Per la restante somma di euro 129.000,00 per la vendita in primo luogo, ed euro 95.000,00 per la vendita in secondo luogo, la parte venditrice accolla alle parti acquirenti, che accettano il residuo debito del mutuo contratto con la XXXX con atto ricevuto da me Notaio in data 28.7.2005 rep.n. 68619/20269 reg.to a Lugo il 5.8.2005 al n. 3143, successivamente frazionato in quote con atto a mio rogito in data 20.9.2006 rep.n. 72238/22815 in corso di registrazione e annotamento, e precisamente la quota n.2 di originari euro 129.000,00 garantita da una quota di ipoteca di euro 258.000,00 relativa ai beni in primo luogo, e la quota n. 1 di originari euro 95.000,00, garantita da una quota di ipoteca di euro 190.000,00 relative ai beni in secondo luogo.*

In conseguenza le parti acquirenti si riconoscono tenute nei confronti dell'istituto mutuante al soddisfacimento degli obblighi derivanti dal citato atto di mutuo e si obbligano a dare notizia, al più presto, del presente accollo di mutuo all'Istituto mutuante...”

Si rileva anche che: *“...All'immobile compete il diritto di uso esclusivo, perpetuo e gratuito di una porzione di area cortiliva meglio evidenziata con tratteggio “nero” nell'elaborato planimetrico allegato sub A...”*

Il tutto come meglio precisato e specificato nel suddetto atto del Notaio Paolo Mario Plessi del 06.10.2006, Rep. 72353/22911, al quale si rimanda integralmente.

Si ritiene inoltre, che sussistano comunque tutte quelle servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti e nascenti dallo stato di fatto e dalla natura dei luoghi oltre la comproprietà e l'uso di tutte le parti e cose comuni del fabbricato, come da legge, e come anche individuate nell'elaborato planimetrico (in allegati).

Si precisa che, dalla lettura del titolo di provenienza, si rileva che il bene oggetto di pignoramento, non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico.

NOTA: Si vuole precisare anche che, trattandosi di immobile vincolato, ai sensi dell'art. 59 (denuncia di trasferimento) del D.lgs 42/2004, gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà o la detenzione di beni culturali devono essere obbligatoriamente denunciati al Ministero.

La presentazione della denuncia di trasferimento di proprietà o di cessione della detenzione, assolve principalmente al compito di consentire, l'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero, che ha la facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali, alienati a titolo oneroso. (Artt. 60-62 del D.lgs 42/2004).



PROVENIENZA DEI BENI

In merito alla provenienza del bene in oggetto, dall'atto del

Notaio Paolo Mario Plessi del 06.10.2006, Rep. 72353/22911, trascritto in data 19.10.2006 all'art. 16238, si rileva che la XXXX ha acquistato il bene in oggetto, dalla XXXX.

Dal suddetto atto del Notaio Plessi, si rileva inoltre: *"...che la XXXX, con atto a rogito del Notaio Valerio Visco in data 7.8.2002 rep.n.22407/3837, reg.to a Ravenna il 9.8.2002 al n. 3430, trascritto a Ravenna l'8.8.2002 art. 11242 annotato di cancellazione di condizione sospensiva in data 2.4.2003 art.1081, ha acquistato un fabbricato collabente denominato "XXXX" posto in Ravenna frazione Villanova Via Villanova n. 96, censito al Catasto Fabbricati di Ravenna sez. Ravenna al foglio 174 col mappale 39 sub. 18;..."*

Successivamente la società ha poi provveduto alla ristrutturazione dell'intero edificio ricavando nove unità immobiliari, di cui l'unità immobiliare in oggetto è appunto parte. Il tutto come meglio precisato e specificato nel suddetto atto del Notaio Paolo Mario Plessi del 06.10.2006, Rep. 72353/22911, trascritto in data 19.10.2006 all'art. 3998, al quale si rimanda integralmente.



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del primo accesso all'unità immobiliare in oggetto, effettuato in data 07.08.2023, il bene oggetto del presente Lotto 1, risultava occupato da n. 5 persone, tramite contratto di "sub – locazione" stipulato tra la XXXX e la XXXX.

Congruià canone di locazione e “sub-locazione”
(anche per LOTTO 2)

In merito alla congruità dei canoni di locazione e “sub-locazione”, si vuole dapprima premettere quanto segue:

- in data 25.05.2019, è stato stipulato contratto di locazione per uso foresteria, registrato in data 19.06.2019 al n. 4295 serie 3t, per l’unità immobiliare in oggetto (sub. 19) ed anche per l’unità immobiliare (sub. 20 - di cui al successivo LOTTO 2), tra la XXXX e la XXXX, della durata di anni 9 con inizio dal giorno 25.05.2019 e fine il giorno 24.05.2028 rinnovabile per ulteriori anni 9 salvo disdetta da inviarsi almeno 3 mesi prima della scadenza.

Come si rileva dal suddetto contratto: *“...Il corrispettivo della locazione viene convenuto nella complessiva somma annua di Euro 500,00.=(/00), da pagarsi in 12 (dodici) rate mensili anticipate di Euro 6.000,00(/00) cadauna entro e non oltre 5 giorni di tolleranza...”* (Il tutto come meglio specificato nel suddetto “contratto di locazione ad uso foresteria”)

Dalla lettura del suddetto contratto si ritiene possano essere state “invertite” le indicazioni della somma annua e di quella mensile da corrispondere.

Nel “prospetto” di registrazione del contratto di locazione, si rileva che l’importo del canone di locazione è convenuto in € 6.000,00 (annui), da cui si ricaverebbe, un importo mensile pari ad € 500,00.

- successivamente in data 01.06.2019, è stato stipulato contratto di locazione per uso foresteria (“sub-locazione”), registrato in data 19.06.2019, per l’unità immobiliare in oggetto (sub. 19) ed anche per l’unità immobiliare (sub. 20 - di cui al successivo LOTTO 2), tra la XXXX e la XXXX, della durata di anni 2 con decorrenza dal 01.06.2019 al 31.05.2021 prorogato poi per ulteriori anni 2 quindi fino al 31.05.2023, e ulteriormente rinnovabile tacitamente per ulteriori anni due e quindi fino al 31.05.2025.

Come si rileva dal suddetto contratto: *“...Il corrispettivo della locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma annua di **Euro 12.000,00 (Dodicimila)** annuali e verrà corrisposto in numero **12 (dodici)** rate mensili anticipate uguali di **Euro 1.000,00 (Milleuro)** ciascuna...”* (Il tutto come meglio specificato nel suddetto “contratto di sub-locazione ad uso foresteria”)

Alla luce dell’attuale stato d’uso delle due unità immobiliari, della loro destinazione e consistenza, visto l’attuale stato di conservazione e manutenzione, viste le quotazioni dei canoni di locazione per immobili del medesimo genere, nella medesima zona, la sottoscritta ritiene, che, il canone di locazione relativo al contratto di locazione stipulato tra la XXXX e la XXXX possa ritenersi non propriamente congruo, mentre il canone di locazione relativo al contratto di “sub-locazione” stipulato tra la XXXX e la XXXX, tramite il quale, gli immobili sono attualmente occupati, possa considerarsi più che congruo.

Si precisa poi, che, entrambi i suddetti contratti di locazione, risultano opponibili alla presente procedura in quanto entrambi registrati in data 19.06.2019, e quindi antecedentemente la data di trascrizione dei pignoramenti del 31.05.2023, pertanto ai fini della vendita, le unità immobiliari individuate ai sub. 19 e sub. 20, con riferimento al contratto di locazione stipulato tra la XXXX e la XXXX potranno considerarsi **occupate con contratto di locazione ad uso foresteria con seconda scadenza al 31.05.2025.**

Si ravvisa comunque, che il contratto di locazione stipulato tra la XXXX e la XXXX ha durata di anni 9 con inizio dal giorno 25.05.2019 e fine il giorno 24.05.2028 rinnovabile per ulteriori anni 9 salvo disdetta da inviarsi almeno 3 mesi prima della scadenza



ISPEZIONI IPOTECARIE

(aggiornate al 13.09.2023 a carico di parte esecutata – Lotto 1)

ISCRIZIONI

Art. 4816 del 08.08.2005

IPOTECA VOLONTARIA (mutuo fondiario) 1^ GRADO

Atto Notarile Pubblico del Notaio Plessi Paolo Mario del
28.07.2005 Rep. n. 68619/20269

ISCRIZIONE: € 2.000.000,00

SORTE: € 1.000.000,00

Durata anni 10

GRAVA: immobili siti in Comune di Ravenna (RA), Via Villanova n. 96, distinto al C.F. di detto Comune al Fg. 174, Mapp. 39, sub. 18.

Fra gli annotamenti risulta il seguente:

- Annotam. **art. 4641** del 11.10.2006 frazionamento in quota
 - quota n.1 iscrizione € 190.000,00 Sorte € 95.000,00 grava il Fg. 174, Mapp. 39, sub. 19 (Lotto 1);
 - quota n.2 iscrizione € 258.000,00 Sorte € 129.000,00 grava il Fg. 174, Mapp. 39, sub. 20 (Lotto 2);

□□□□□

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Art. 7748 del 31.05.2023

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Atto Giudiziario Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ravenna del 15.05.2023 Rep. n. 1117/2023

GRAVA: immobile sito in Comune di Ravenna (RA), Via Villanova, distinto al C.F. di detto Comune, Sez. RA, al Fg. 174, Mapp. 39, sub. 19.

Il tutto come meglio specificato nelle suddette ispezioni ipotecarie a cui si rimanda

▯▯▯▯

REGIME FISCALE VENDITA

Si ritiene, in linea generale, che essendo l'esecutata, un soggetto privato, la vendita dell'unità immobiliare oggetto del presente Lotto 1 (sub. 19), non sia soggetta ad iva, e sia soggetta,

all'imposta ipotecaria, all'imposta catastale, all'imposta di registro, e comunque a tutte quelle imposte e nelle misure stabilite dalla legislazione vigente.



REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'atto del Notaio Paolo Mario Plessi del 06.10.2006, Rep. 72353/22911, registrato a Lugo il 18.10.2006 al n. 4001 serie T e trascritto in data 19.10.2006 all'art. 16238, si rileva quanto segue: *"...che in forza del permesso di costruire n. 2083 rilasciato dal Comune di Ravenna in data 18.12.2002 PG. 62364/2002 la società ha provveduto alla ristrutturazione dell'edificio ricavando nove unità immobiliari..."*

Dal suddetto atto si rileva anche che: *"...La parte venditrice previa ammonizione sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi del D.P.R. 445/2000, dichiara ai fini della Legge 47/85 e art.46 del D.P.R. 380/2001, che la costruzione del fabbricato in oggetto è avvenuta in data anteriore all'1 settembre 1967, quindi il fabbricato stesso è stato oggetto di totale ristrutturazione in forza dell'autorizzazione citata in premessa, e che successivamente non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto concessione o autorizzazione..."*

Infine sempre dall'atto del Notaio Plessi sopra indicato, come anche già sopra citato, si rileva che: *"...La società venditrice a mezzo come sopra, dichiara di avere ristrutturato il fabbricato di*

cui fa parte la porzione in oggetto, a perfetta regola d'arte, nel pieno rispetto delle leggi vigenti, delle norme comunali edilizie e dei diritti di terzi e garantisce il perfetto funzionamento degli impianti installati nel bene stesso ed interessanti il medesimo e con tutti i requisiti per il rilascio del certificato di agibilità che sarà ottenuto a cura e spese della parte venditrice stessa in base alle disposizioni degli articoli 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia nonché degli articoli 21 e 22 della Legge regionale 25 novembre 2002 n.31).

A tal fine la parte acquirente si impegna a non apportare alla unità immobiliare compravenduta, modifiche o varianti che possano ritardare o pregiudicare il rilascio della predetta agibilità..."

Il tutto come meglio precisato e specificato nel suddetto atto del Notaio Paolo Mario Plessi del 06.10.2006, Rep. 72353/22911, trascritto in data 19.10.2006 all'art. 16238, al quale si rimanda integralmente.

Prima di introdurre quanto relativo alla regolarità edilizia e destinazione urbanistica, si ritiene di indicare a titolo informativo, un breve cenno alla cronistoria di alcuni interventi/avvenimenti, che hanno riguardato e interessato l'immobile denominato "XXXX" nel corso degli anni, e di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione, (Lotto 1 e Lotto 2),

così come desunto dagli elaborati visionati presso il Comune di Ravenna.

L'edificio di cui fanno parte le u.i. di cui al presente Lotto 1 ed al successivo Lotto 2, fu oggetto di Autorizzazione n. 878/86, P.G. 16871 del 28.03.1986, intestata alla XXXX, allora proprietaria, avente ad oggetto "Demolizione edificio pericolante adibito a ricovero attrezzi in via Villanova 96 – Villanova".

Tale Autorizzazione alla demolizione, fu poi sospesa da un provvedimento della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Ravenna, sempre nel corso dell'anno 1986.

Successivamente, il Ministro Segretario di Stato per i Beni Culturali ed Ambientali, con decreto del 16.10.1986, disponeva che "l'immobile denominato XXXX" di cui fanno parte le 2 u.i. di cui al Lotto 1 e Lotto 2 (assieme ad altre u.i. non oggetto del presente procedimento), fosse dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01.06.1939 n. 1089, sottoponendolo quindi alle disposizioni di tutela contenute nella Legge stessa.

Avverso tale Decreto fu poi presentato ricorso al T.A.R. dell'Emilia Romagna, proposto dalla XXXX (ricorso n. 1494/1986)

Successivamente, in data 30.06.2004, il T.A.R. dell'Emilia Romagna, decretava la perenzione del ricorso.

In merito ora alla regolarità edilizia, dalla sottoscritta sono stati reperiti presso il Comune di Ravenna, i seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione n. 2083 del 18.02.2002, PG 62364/2002 – PG 20242/2002 AC 2579/2001 del 11.04.2001 (con parere favorevole S.B.A.A.);
- Rilascio approvazione art. 23 D.Lgs 490/99” Prot. n. 9920 del 16.08.2002, della Soprintendenza;
- Richiesta di Volturazione PG 62364 del 10.12.2002 relativa alla Concessione PG 20242/01 n. 2083;
- Dichiarazione di fine lavori e presentazione della scheda tecnica descrittiva, PG 102351 del 22.12.2005 a cui sono state allegate le conformità degli impianti.

Dal confronto tra i documenti visionati e lo stato di fatto, si sono riscontrate alcune difformità consistenti, nella realizzazione all’interno dell’alloggio di zona cucina in muratura, e di una discordanza con le altezze rilevate e quelle indicate negli elaborati grafici (rispettano comunque “il limite per vani abitabili”), mentre esternamente, sull’area cortilizia in “diritto d’uso esclusivo”, si è invece riscontrata la presenza di una casetta in legno (eventualmente di facile rimozione) e di una più ampia tettoia realizzata sul fronte Est, insistente in parte anche sull’area cortilizia in “diritto d’uso esclusivo” all’unità immobiliare sub. 20 di cui al successivo Lotto 2, che sarà da rimuovere.

Si è inoltre rilevata la presenza di una “recinzione interna” sul fronte nord dell’edificio, realizzata in muratura e metallo, che parrebbe la delimitazione dell’area cortilizia in “diritto di uso esclusivo”, così come individuata sull’elaborato planimetrico di cui

all'“Allegato A” dell'atto di provenienza del Notaio Plessi Rep. 72.353/22.911 del 06.10.2006; per la realizzazione di tale recinzione, non è stata reperita alcuna pratica edilizia presso il comune di Ravenna.

Di tutte le difformità sopra citate, che dovranno essere regolarizzate, con apposita pratica edilizia in sanatoria ove possibile e/o regolarizzate mediante rimozione e messa in ripristino, si terrà conto in sede di valutazione.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate in sede di sopralluogo, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380, della L. 47/85, nonché della L.R. n. 23/2004 e successivi aggiornamenti e modificazioni.

Si ritiene inoltre che vi sia anche una discordanza relativamente le recinzioni dell'intero fabbricato, in particolare quelle collocate sul fronte nord-ovest dell'edificio, tra quanto rappresentato sugli elaborati grafici reperiti presso il Comune di Ravenna e quelle presenti sul posto.

NOTA (anche per Lotto 2): Si vuole poi precisare che, in sede di sopralluogo, ricordando che l'immobile di cui fa parte l'u.i. in oggetto assieme alla u.i. trattata al successivo Lotto 2 (ed altre u.i. non oggetto del presente procedimento) risulta essere un immobile Vincolato ai sensi della Legge n. 1089 del 01.06.1939 sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico (oggi D.Lgs

42/2002), si sono rilevate alcune difformità e discordanze rispetto a quanto indicato e richiesto dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i beni architettonici e per il Paesaggio di Ravenna, nella comunicazione di “Rilascio approvazione art. 23 D.Lgs 490/99” Prot. n. 9920 del 16.08.2002, nella quale la Soprintendenza approvava gli interventi a particolari condizioni, come la collocazione degli impianti elettrici, ed altre condizioni e tra le quali in particolare, veniva anche richiesto che fossero mantenuti e restaurati tutti i camini presenti, la cui posizione è indicata negli elaborati grafici (tavola 1 piante - rilievo) visionati presso il Comune di Ravenna.

In sede di sopralluogo, si è appurata invece l'assenza dei camini, evidenziando che non è stato possibile risalire al periodo in cui si sono venute a verificare tali difformità, alla luce anche dell'attuale stato di manutenzione e conservazione, nonché dell'attuale stato occupazionale.

Relativamente a quanto qui sopra evidenziato, ad avviso della scrivente, si ritiene, che per le difformità e discordanze rilevate e comunque di quelle che siano in contrasto, o non rispettino quando invece indicato e richiesto dalla Soprintendenza, possano eventualmente essere adottati e irrogate sanzioni e/o provvedimenti dagli Enti preposti (Soprintendenza e/o Comune), se giudicate tali, in particolar modo nel caso in cui non sia possibile il ripristino, e/o che possa essere necessario richiedere ed accedere ad eventuali sanatorie, se ammesse e consentite.

L'eventuale imposizione di provvedimenti e/o sanzioni è però di competenza degli enti preposti così come la loro quantificazione; si ritiene pertanto, in questa sede, di non apportare decurtazioni in tal senso, **ribadendo però, che potranno essere comminate anche a carico dell'eventuale aggiudicatario, le sanzioni e/o provvedimenti eventualmente stabiliti e comminati dagli enti competenti.**

Si ritiene di riportare, a titolo informativo e non esaustivo, per tutto ciò sopra evidenziato, quanto precisato e specificato dal **“Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137”**, con particolare riferimento agli art. 160 e 169, nonché quanto precisato e stabilito, **all'art. 10 della L.R. E.R. 23/2004** (Salvaguardia degli edifici vincolati), in materia di applicazione di sanzioni amministrative e penali, in cui sono appunto indicate le eventuali sanzioni con indicazione anche degli importi previsti.

Nello specifico all'art. 160 (Ordine di reintegrazione), del Titolo I (Sanzioni amministrative), del “Codice dei beni Culturali” è previsto quanto segue:

“...1. Se per effetto della violazione degli obblighi di protezione e conservazione stabiliti dalle disposizioni del Capo III del Titolo I della Parte seconda il bene culturale subisce un danno, il Ministero ordina al responsabile l'esecuzione a sue spese delle opere

necessarie alla reintegrazione.

2. Qualora le opere da disporre ai sensi del comma 1 abbiano rilievo urbanistico-edilizio l'avvio del procedimento e il provvedimento finale sono comunicati anche alla città metropolitana o al comune interessati.

3. In caso di inottemperanza all'ordine impartito ai sensi del comma 1, il Ministero provvede all'esecuzione d'ufficio a spese dell'obbligato. Al recupero delle somme relative si provvede nelle forme previste dalla normativa in materia di riscossione coattiva delle entrate patrimoniali dello Stato.

4. Quando la reintegrazione non sia possibile il responsabile e' tenuto a corrispondere allo Stato una somma pari al valore della cosa perduta o alla diminuzione di valore subita dalla cosa.

5. Se la determinazione della somma, fatta dal Ministero, non e' accettata dall'obbligato, la somma stessa e' determinata da una commissione composta di tre membri da nominarsi uno dal Ministero, uno dall'obbligato e un terzo dal presidente del tribunale. Le spese relative sono anticipate dall'obbligato..."

All'art. 169 (Opere illecite), del Titolo II (Sanzioni penali), del "Codice dei beni Culturali" , è previsto invece che:

"...1. E' punito con l'arresto da sei mesi ad un anno e con l'ammenda da euro 775 a euro 38.734,50:

a) chiunque senza autorizzazione demolisce, rimuove, modifica, restaura ovvero esegue opere di qualunque genere sui beni culturali indicati nell'articolo 10;

b) chiunque, senza l'autorizzazione del soprintendente, procede al distacco di affreschi, stemmi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli ed altri ornamenti di edifici, esposti o non alla pubblica vista, anche se non vi sia stata la dichiarazione prevista dall'articolo 13;

c) chiunque esegue, in casi di assoluta urgenza, lavori provvisori indispensabili per evitare danni notevoli ai beni indicati nell'articolo 10, senza darne immediata comunicazione alla soprintendenza ovvero senza inviare, nel più breve tempo, i progetti dei lavori definitivi per l'autorizzazione.

2. La stessa pena prevista dal comma 1 si applica in caso di inosservanza dell'ordine di sospensione dei lavori impartito dal soprintendente ai sensi dell'articolo 28..."

Si riporta anche quanto previsto **all'art. 10** della **L.R. E.R. 23/2004 (Salvaguardia degli edifici Vincolati)**:

"...1. Lo Sportello unico per l'edilizia, qualora accerti l'inizio o l'esecuzione di opere, realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso su edifici vincolati ai sensi della Parte seconda del decreto legislativo n. 42 del 2004, ordina la sospensione dei lavori e irroga, per l'illecito edilizio, una sanzione pecuniaria da 2.000 a 20.000 euro, trasmettendo il provvedimento al competente organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali, al fine dell'assunzione delle determinazioni di cui all'articolo 160 dello stesso decreto legislativo.

2. Qualora le opere abusive siano state eseguite su immobili vincolati in base alle previsioni degli strumenti urbanistici

comunali, lo Sportello unico per l'edilizia ordina la sospensione dei lavori e dispone, acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 2.000 a 20.000 euro. Su richiesta motivata dell'interessato presentata a seguito della avvenuta sospensione dei lavori, lo Sportello unico per l'edilizia irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato ai sensi dell'articolo 21, comma 2, qualora accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della restituzione in pristino a causa della compromissione del bene tutelato. In tale ipotesi il Comune può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori. Lo Sportello unico per l'edilizia si pronuncia sulla richiesta entro novanta giorni, decorsi i quali la richiesta stessa si intende rifiutata.

3. Qualora le opere abusive siano state eseguite su edifici vincolati in base alla Parte terza del decreto legislativo n. 42 del 2004, lo Sportello unico per l'edilizia, acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, provvede ai sensi dell'articolo 167 del medesimo decreto legislativo ed irroga, per l'illecito edilizio, una sanzione da 2.000 a 20.000 euro..."

(Si rimanda comunque all'intera normativa per una più completa

comprensione e definizione, nonché agli articoli qui sopra richiamati)

□□□□□

Urbanisticamente (anche per Lotto 2) l'immobile di cui fa parte l'u.i. di cui al presente Lotto 1 (ed anche l'u.i. di cui al lotto 2), è inserito in un'area destinata dal **R.U.E 2 - Componente puntuale** a: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Emergenze e reti del paesaggio, Edifici e/o complessi di valore storico architettonico (con n. scheda di censimento), Art. IV.1.7;

Componente perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Emergenze e reti del paesaggio, Edifici e/o complessi di valore storico architettonico (con n. scheda di censimento) , Art. IV.1.7; Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 4.1 Terre Vecchie del Montone, Art. IV.1.4 c2; ed anche Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 3, Art. IV.1.13;

Componente di zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU6 - Complessi e/o edifici di valore storico architettonico, Art. IV.1.7

In particolare, all'art. IV.1.7 del RUE, sono individuati gli *Edifici e/o complessi di valore storico-architettonico*, nel cui elenco, l'immobile di cui fa parte l'u.i. individuata al Lotto 1, assieme all'u.i. individuata al successivo Lotto 2 (e ad altre u.i. non oggetto

del presente procedimento), denominato “XXXX” sito in Villanova, è individuato con la numerazione 053.03.

Si rileva inoltre che, l’edificio di cui l’u.i. in oggetto è parte, assieme ad altre u.i., e l’area sulla quale insiste, sono individuate anche nelle tavole del “RUE- Tavola dei Vincoli”, in particolare:

RUE 10.4 – Aree di potenziale allagamento – P2 – Aree di potenziale allagamento, art. 6;

RUE 10.3.3 – Gestione dei Rifiuti Urbani e Speciali - Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi;

RUE 10.4.1 - Tirante idrico di riferimento fino a 50 cm – Tirante idrico di riferimento.

Si precisa poi, che con G.C. del 14.01.2022 è stato assunto il nuovo PUG-Piano Urbanistico Generale.



DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche del bene e della sua consistenza, alla scrivente non sembra opportuna, né giustificata la vendita del cespite in più lotti, pertanto il bene sarà venduto in **un unico lotto.**



DESCRIZIONE DEI BENI

CENNI STORICI IMMOBILE DENOMINATO “XXXX”

Dalla relazione storico-artistica, a cura del “Ministro

Segretario di Stato – per i Beni Culturali ed Ambientali” del 16.10.1986, allegata al “decreto di apposizione del vincolo”, si rileva:

“Non è nota l’epoca in cui il XXXX fu eretto su terre di proprietà della potente famiglia Rasponi di Ravenna che nella seconda metà del sec. XVI aveva il Patronato della parrocchia di Villanova.

Il palazzo, tipologicamente simile ad altre costruzioni presenti nella campagna ravennate (ma unico nella frazione di Villanova) documentate nei secoli XVII e XVIII, costituisce un ulteriore e non trascurabile esempio di villa-fattoria padronale dall’architettura semplice, severa, razionale priva di sovrastrutture stilistiche ma ben caratterizzata tipologicamente.

Il palazzo oggi giace in uno stato di grave degrado sia fisico sia ambientale a causa dell’incuria e della utilizzazione per usi non compatibili con la originaria destinazione. Pur in presenza, quindi, di trasformazioni architettoniche che hanno alterato la distribuzione interna ed avvilito il prospetto esterno, l’edificio ha conservato nella pianta pressochè quadrata, nella mole, nell’equilibrio compositivo la matrice classico-cinquecentesca.

Esternamente l’architettura semplice ed essenziale è contrassegnata dal mattone a vista, dalle fasce marcapiano (scantinato, piano nobile, sottotetto), dalla pregevole cornice a piccole mensole, dalla struttura a scarpa del paramento murario; in origine il prospetto principale era ornato da una doppia rampa di scale che portava al piano nobile.

Lo schema distributivo della pianta con la scala centrale galleria passante – che si qualifica come il dato più sostanziale dell’originario disegno – conferma il notevole valore di documento storico e il particolare interesse storico-tipologico del palazzo”

(“Decreto apposizione vincolo” e relazione storico - artistica)

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE

Trattasi di porzione di edificio condominiale, come già sopra detto, vincolato ai sensi della Legge 1° giugno 1939 n. 1089 (oggi Codice dei Beni Culturali e Paesaggio – D.Lgs 42/2004), denominato “XXXX”, sito in Comune di Ravenna, località Villanova di Ravenna, in Via Villanova n. 96, sviluppato su piano terra, primo e secondo, e composto da complessivi 9 appartamenti (tre appartamenti per ciascun piano), oggetto di restauro nei primi anni 2000, e come sopra già detto con accesso carrabile comune anche ai latitanti tre fabbricati che insistono sul Mapp. 329, e come già detto, interessato dal recente fenomeno dell’alluvione del maggio 2023 scorso.

Precisamente il bene oggetto del presente Lotto 1, consiste in un appartamento posto al piano terra, all’interno 1, con diritto di uso esclusivo, perpetuo e gratuito di una porzione dell’area cortiliva (come da atto di provenienza), ed oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato, se e come esistenti, rimandando anche a quanto riportato nell’elaborato planimetrico.

All’appartamento, si accede transitando dapprima tramite

area cortilizia e poi da ingresso, entrambi comuni anche alle altre u.i. che compongono il fabbricato; l'ingresso al fabbricato, è posto sul fronte "nord", accedendo tramite alcuni gradini ad un ampio disimpegno sul quale si affacciano i tre ingressi dei tre appartamenti che compongono il piano terra e sul quale insiste anche la rampa di scale che conduce ai piani superiori.

L'appartamento, posto sul "fronte est del fabbricato", risulta così composto: ingresso su cucina-pranzo, disimpegno, un ripostiglio (impropriamente utilizzato come camera da letto), una camera da letto, ed un bagno (cieco), oltre ad ampia area cortilizia in "diritto di uso esclusivo, perpetuo e gratuito", come individuata nell'elaborato planimetrico allegato all'atto di provenienza del Notaio Plessi, la cui delimitazione in prossimità dell'ingresso è materializzata sul posto; sull'area cortilizia posta sul retro del fabbricato (fronte est) non sono presenti recinzioni e/o delimitazioni interne con l'adiacente u.i. sub. 20 (lotto 2).

STRUTTURA

Strutt. Orizz. (Solai): solaio con travi e travetti in legno e tavelle , a vista

- **FINITURE ESTERNE**

- **Pareti:** in muratura con mattoni a vista

- **FINITURE INTERNE**

- **Pareti:** prevalentemente intonacate e tinteggiate, ed in parte con alcune finiture interne

- **Finestre:** sono in legno con vetro camera, e sono presenti

inferriate; è presente portoncino d'ingresso di sicurezza, in cucina-pranzo, è presente infisso esterno in metallo e vetro e cancello in metallo dalla quale è possibile accedere all'area cortilizia posta sul retro

- **Oscuranti:** sono presenti scuretti interni in legno
- **Porte interne:** in legno tamburato
- **Pavimentazioni:** sono in materiale ceramico in tutti gli ambienti
- **Cucina:** presenta zona attrezzata con rivestimento alle pareti in ceramica
- **Bagno (cieco):** presenta pavimentazione e rivestimento alle pareti in ceramica ed è dotato di lavandino, bidet, vaso e doccia con box.

IMPIANTI

- **Elettrico:** appare in parte sotto traccia ed in parte con fili "scoperti" e si ravvisa che al momento del sopralluogo, l'appartamento risultava privo di alcuni corpi illuminanti
- **Termico:** è presente caldaia autonoma, alloggiata in cucina-pranzo, e sono presenti alcuni termosifoni.

In merito agli impianti, dalla sottoscritta, sono state reperite presso il Comune di Ravenna, le attestazioni di conformità dell'impianto elettrico, di riscaldamento e idrico-sanitario e del gas metano (risalenti al 2005).

Si ravvisa però, anche alla luce degli avvenimenti del maggio scorso (alluvione), che hanno interessato l'unità

immobiliare in oggetto, che l'impiantistica, in particolare l'impianto elettrico, possa necessitare di revisione ed eventuali adeguamenti.

ACCESSORI

➤ **Area cortilizia:** in parte pavimentata ed in parte lasciata a verde con presenza di alberi, appare lasciata un po' all'incuria con materiale vario accatastato, e necessita quindi di interventi di sistemazione; come già detto, è presente casetta in legno, eventualmente di facile rimozione, ed una più ampia tettoia che insiste anche sull'area cortilizia in "diritto di uso esclusivo e perpetuo" dell'u.i. di cui al successivo Lotto 2, che sarà da rimuovere.

CONSIDERAZIONI GENERALI: l'appartamento è stato interessato e colpito dal recente fenomeno dell'alluvione del maggio 2023; in sede di sopralluogo, è stato comunicato dal XXXX, che l'acqua ha raggiunto il livello di circa 1 m, ed è permasta per circa 7 giorni. In particolare, sul mobiletto all'ingresso, risulta evidente il livello raggiunto dall'acqua, così come sono evidenti i segni lasciati nell'ambiente cucina e alla pavimentazione (si veda documentazione fotografica).

Internamente lo stato di conservazione e manutenzione è in generale scadente, sono presenti evidenti ed importanti tracce e segni di muffa e umidità alle pareti e ammaloramenti ad intonaci con parziali distacchi e ammaloramenti alle pavimentazioni, il tutto aggravato come sopra detto, anche al recente fenomeno

dell'alluvione che ha interessato l'u.i. in oggetto.

L'altezza interna nella zona cucina è di m 2,80 circa sotto travetto e di m 2,90 circa sotto tavelle.



CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale complessiva ragguagliata del bene in oggetto è di **mq 68 circa**.



VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERIO DI STIMA

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare descritta, si ritiene di applicare quello “**sintetico – comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili sulla stessa piazza, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia,
- destinazione d'uso,
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili similari.

□□□□□

FONTI DI INFORMAZIONE

In considerazione di quanto sopra esposto, visto l'attuale andamento del settore immobiliare, la sottoscritta in base alla propria esperienza professionale ed anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie ed operatori Immobiliari locali, dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (OMI), analisi dei valori riportati a livello locale dalle quotazioni da *“Osservatorio Immobiliare 2021 Ravenna e Provincia”* edito dalla FIAIP, dalle quotazioni del *“Rapporto Immobiliare 2023”* edito dalla FIMAA, dalle quotazioni del *“Borsino Immobiliare”*, in considerazione dell'attuale stato di manutenzione e conservazione (scadente) e visto anche che l'immobile è stato interessato dal recente fenomeno dell'alluvione, come sopra già detto, ritiene che, in condizioni di libero mercato, il più probabile valore commerciale unitario per il bene considerato libero sarebbe di € 900,00/mq e pertanto:

- *Sup. ragg. complessiva mq 68 x € 900,00 = € 61.200,00*

□□□□□

ADEGUAMENTI, CORREZIONI DI STIMA e DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Ricordando, che restano escluse da tali adeguamenti e correzioni di stima, quelle che potrebbero essere eventualmente comminate dagli enti preposti per quanto già sopra detto (difformità su immobili vincolati), si ritiene di effettuare una

riduzione per le per le difformità sopra citate con rimozioni e/o ripristini, e/o eventuali regolarizzazioni tramite sanatorie che dovessero rendersi necessarie, stimata forfettariamente e ritenuta verosimilmente sufficiente nella misura di € 4.200,00, da cui, si ottiene un valore di mercato di:

€ 61.200,00 - € 4.200,00 = € 57.000,00

- considerato poi che l'importo da proporre per la base d'asta dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobili che saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come da disposizioni del G.E., si ritiene di applicare al valore sopra definito una riduzione di circa il 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nonché per la immediatezza della procedura giudiziaria, le assunzioni inerenti l'incertezza sui: tempi di vendita, emissione del D.d.T., liberazione dei beni, consegna all'aggiudicatario, al fine di renderli maggiormente appetibili e di favorirne una rapida alienazione, determinando il valore di vendita forzata in tondo in: € 48.000,00 (quarantottomila/00).

▯▯▯

LOTTO 2

CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di porzione di edificio condominiale, sita in Comune di Ravenna (RA), località Villanova di Ravenna, in Via Villanova n. 96, e precisamente trattasi di un appartamento posto al piano

terra, interno 2, con diritto di uso esclusivo, perpetuo e gratuito di una porzione dell'area cortiliva, facente parte nell'edificio denominato "XXXX", immobile vincolato ai sensi della Legge n. 1089 del 01.06.1939 sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico (oggi D.Lgs 42/2002), restaurato nei primi anni 2000, e interessato dal recente fenomeno dell'alluvione del maggio 2023, il tutto oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato, se e come esistenti, rimandando anche a quanto riportato nell'elaborato planimetrico.

Si vuole precisare, come già detto precedentemente per il Lotto 1, che l'accesso all'immobile, di cui fa parte il bene in oggetto, assieme ad altre u.i., avviene accedendo dalla via Villanova transitando su uno "stradello" carrabile (sub. 29 – corte comune), e che tale stradello, consente l'accesso, anche ad altri 3 edifici latitanti (Mapp. 329); si ritiene per tanto, che su tale stradello (sub. 29 - corte comune), sia di fatto costituita, servitù di passaggio a favore degli edifici che insistono sull'adiacente Mapp. 329 sul quale sono anche presenti le nicchie contatori degli stessi.

Per quanto riguarda le consistenze commerciali (lorde) del bene in oggetto, sono state dalla scrivente, sempre arrotondate al metro-quadrato e calcolate graficamente solo sugli elaborati grafici a disposizione, verificando la sostanziale corrispondenza con la "superficie catastale totale" riportata nella visura catastale, ottenendo una superficie commerciale complessiva ragguagliata

di mq 90 circa.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene pignorato, attualmente è così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Prov. RA, Sez. RA, **Fg. 174, Mapp. 39, sub. 20**, Via Villanova, piano T, Cat. A/3, Cl. 2, Consist. 5 vani, Sup. catastale totale mq 90, rendita € 413,17.

L'area sulla quale insiste il fabbricato (mapp. 39), di cui il bene in oggetto è parte, assieme ad altre u.i., confina con: Via Villanova, ragioni XXXX, parti comuni Mapp. 329, ragioni XXXX, ragioni XXXX - XXXX, salvo altri.

L'appartamento confina con: parti comuni, ragioni stessa proprietà, ragioni XXXX, salvo altri.

Catastalmente il bene sopra descritto risulta intestato a:

- **XXXX, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

L'area sul quale insiste il fabbricato di cui è parte l'u.i. in oggetto, assieme ad altre u.i., è censita al C.T. del Comune di Ravenna, Prov. di RA, **Fg. 174, Mapp. 39, Ente Urbano di mq 1.398.**



DATI DI PIGNORAMENTO

Dall'atto di pignoramento immobili del 15.05.2023, Rep. n. 1118/2023, trascritto in data 31.05.2023 all'art. 7749, si rileva che: *"...pertanto XXXX, come sopra rappresentata, mi ha dichiarato di voler sottoporre ad esecuzione forzata il la seguente*

unità immobile ipotecata a garanzia:

“porzione del fabbricato sito in Ravenna – frazione Villanova, così censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna:

foglio 174 – mappale 39 sub. 20 – Via Villanova – P.T. – z.c. 3 – cat. A/3 – classe 2 – vani 5” ...”

Il tutto come meglio precisato e specificato nel suddetto atto di pignoramento, già in atti, al quale si rimanda.

□□□□□

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Nessuna osservazione o discrepanza tra l’attuale identificazione catastale e quanto pignorato.

▣▣▣

PROPRIETA’ (C.F., Stato civile, Regime patrimoniale all’acquisto dei beni, ecc.)

Il bene pignorato risulta attualmente essere intestato a:

- XXXX, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

In merito allo stato civile dell’esecutata, si rimanda a quanto già evidenziato nel corrispondente paragrafo “*PROPRIETA’ (C.F., Stato civile, Regime patrimoniale all’acquisto dei beni, ecc.)*” di cui al Lotto 1

Come comunicato dal XXXX, presente al momento del primo accesso agli appartamenti (Lotto 1 e Lotto 2), in quanto delegato dalla proprietaria – esecutata, – non è presente

amministratore di condominio non essendo stato costituito condominio.

Saranno comunque a carico dell'aggiudicatario quelle spese, eventualmente non pagate, relative all'anno in corso ed all'anno precedente alla vendita, come disposto dal comma IV art. 63 disp. Att. Cod. civ., fermo restando quanto disposto dal successivo comma V, così come modificati dalla Legge 220/12.

□□□□□

ESISTENZA DI PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E CONVENZIONI

Dalla nota di trascrizione dell'atto di "Esecuzione di disposizione immobiliare concordata in sede di separazione personale fra coniugi" a rogito del Notaio Dello Russo Andrea del 27.06.2012, Rep. n. 3031/2363, si rileva quanto segue: "...che il predetto xxxx risulta essere pieno proprietario della porzione di fabbricato sito in Ravenna, frazione Villanova, alla via Villanova n. 96 costituita da un appartamento al piano terra con annesso diritto di uso esclusivo perpetuo e gratuito di una porzione di area cortiliva evidenziata nell'elaborato planimetrico allegato all'atto di provenienza di cui appresso, il tutto distinto nel catasto fabbricati del Comune di Ravenna, sez. Ravenna, al foglio 174 con la particella n. 39 sub. 20 acquistato con atto a rogito Notaio Paolo Mario Plessi di Conselice in data 6 ottobre 2006 repertorio n.72353/22911 meglio precisato in prosieguo; ..."

Dalla suddetta nota di trascrizione, si rileva inoltre che: "...il

trasferimento di quanto in oggetto e' stato effettuato nello stato di fatto e di diritto in cui quanto trasferito si trova e comprende ogni connesso diritto, accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive e comprende le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui ciascun appartamento è parte, determinate dall'art. 1117 c.c., dai rispettivi titoli di provenienza di cui in prosieguo. Comprende pertanto il trasferimento della proporzionale comproprietà dell'area coperta e scoperta pertinenziale su cui sorge ciascun fabbricato sull'annessa area cortilizia, sulle strutture portanti, sul tetto di copertura, sugli impianti per i tratti comuni a tutti i subalterni il tutto con la precisazione..."

Dalla suddetta nota di trascrizione si rileva anche: "...che al bene immobile sito in Villanova di Ravenna meglio descritto alla lettera A) è stato attribuito il diritto di uso esclusivo perpetuo e gratuito di una porzione di area cortiliva meglio evidenziata con tratteggio "nero" nell'elaborato planimetrico allegato all'atto di provenienza quale sua pertinenza immobiliare. Il XXXX è tenuto alle garanzie di legge per ogni ipotesi di evizione totale e parziale, e dichiara che su quanto venduto non vi sono garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, privilegi, oneri e diritti reali o personali ad eccezione: - delle servitù di sporto, aria, luce, stillicidio, fognature, attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono, elettricità e quant'altro nascente dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte ciascun bene in oggetto di un

unico originario complesso edilizio; - dell'ipoteca a favore della XXXX iscritta a Ravenna il giorno 8 agosto 2005 art. 4816 reg. part. gravante l'immobile di cui alla lettera A) dell'art. 1 del presente atto, sito in Villanova di Ravenna, a garanzia di un mutuo stipulato con atto a rogito Notaio Paolo Mario Plessi in data 28 luglio 2005 repertorio n. 68619/20269 registrato a Lugo il 5 agosto 2005 al n. 3143. Detto mutuo è stato successivamente frazionato con atto a rogito Notaio Paolo Mario Plessi di Conselice in data 20 settembre 2006, repertorio n. 72238/22815 registrato a Lugo il 26 settembre 2006 al n. 818 ed annotato a Ravenna il giorno 11 ottobre 2006 art. 4641, con il quale il mutuo originario è stato frazionato in numero nove quote, delle quali la seconda quota corrispondente ad un mutuo di originari euro 129.000,00 garantito da una ipoteca dell'importo di euro 258.000,00 grava l'immobile con il presente atto compravenduto. Ipoteca della quale la parte cessionaria prende atto. La parte cedente precisa e garantisce altresì che continuerà ad adempiere alle obbligazioni sullo stesso gravanti in virtù del mutuo sopra citato accollatosi in sede di acquisto con atto a rogito notaio Paolo Mario Plessi di Conselice in data 6 ottobre 2006 repertorio n. 72353/2291 e di cui appresso; - Del vincolo a favore del ministero per i beni culturali ed ambientali ai sensi del d. lgs. 42/2004 gravante il predetto immobile di cui alla lettera A) sito in Villanova di Ravenna, giusta decreto del 16 ottobre 1986 trascritto in data 30 gennaio 1987 all'art. 1343 reg. part..."

Il tutto come da nota di trascrizione dell'atto di "Esecuzione di disposizione immobiliare concordata in sede di separazione personale fra coniugi" a rogito del Notaio Dello Russo del 27.06.2012, Rep. n. 3031/2363 al quale si rimanda integralmente e che si allega

Si rimanda, inoltre, integralmente a quanto riportato nell'atto di compravendita del Notaio Paolo Mario Plessi del 06.10.2006, Rep. 72353/22911, registrato a Lugo il 18.10.2006 al n. 4001 serie T e trascritto in data 19.10.2006 all'art. 16238, comunque già sopra richiamato nel paragrafo "ESISTENZA DI PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E CONVENZIONI" di cui al Lotto 1.

(Atto Notaio Paolo Mario Plessi rep. 72353/22911 del 06.10.2006 e nota di trascrizione atto Notaio Dello Russo)

Si ritiene inoltre, che sussistano comunque tutte quelle servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti e nascenti dallo stato di fatto e dalla natura dei luoghi oltre la comproprietà e l'uso di tutte le parti e cose comuni del fabbricato, come da legge, e come anche individuate nell'elaborato planimetrico.

Si precisa che, dalla lettura della trascrizione dell'atto a Rogito Notaio dello Russo, e dall'atto del Notaio Plessi, si rileva che il bene oggetto di pignoramento, non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico.

NOTA: Si vuole precisare anche che, trattandosi di immobile vincolato, ai sensi dell'art. 59 (denuncia di trasferimento) del D.lgs 42/2004, gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà o la detenzione di beni culturali devono essere obbligatoriamente denunciati al Ministero.

La presentazione della denuncia di trasferimento di proprietà o di cessione della detenzione, assolve principalmente al compito di consentire, l'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero, che ha la facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali, alienati a titolo oneroso. (Artt. 60-62 del D.lgs 42/2004).



PROVENIENZA DEI BENI

In merito alla provenienza del bene in oggetto, si rileva che la XXXX è pervenuta in possesso del bene oggetto del presente Lotto 2, per atto di "Esecuzione di disposizione immobiliare concordata in sede di separazione personale fra coniugi" a rogito del Notaio Dello Russo del 27.06.2012, Rep. n. 3031/2363.

In precedenza il suddetto bene era di proprietà del XXXX, il quale era pervenuto in possesso del presente bene (sub. 20) per atto di compravendita a rogito del Notaio Paolo Mario Plessi del 06.10.2006, Rep. 72353/22911, registrato a Lugo il 18.10.2006 al n. 4001 serie T e trascritto in data 19.10.2006 all'art. 16238.

Il tutto come meglio precisato e specificato nella nota di

trascrizione dell'atto di "Esecuzione di disposizione immobiliare concordata in sede di separazione personale fra coniugi" a rogito del Notaio Dello Russo del 27.06.2012, Rep. n. 3031/2363 e nel suddetto atto del Notaio Paolo Mario Plessi del 06.10.2006, Rep. 72353/22911, già più volte richiamati.



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del primo accesso all'unità immobiliare in oggetto, effettuato in data 07.08.2023, il bene oggetto del presente Lotto 2, risultava occupato da n. 5 persone, tramite contratto di "sub – locazione" stipulato tra la XXXX e la XXXX.

In merito alla situazione occupazionale ed alla congruità dei canoni di locazione e "sub-locazione", si richiama integralmente quanto già precisato e specificato per l'appartamento di cui al Lotto 1.



ISPEZIONI IPOTECARIE

(aggiornate al 13.09.2023 a carico di parte eseguita – Lotto 2)

ISCRIZIONI

Art. 4816 del 08.08.2005

IPOTECA VOLONTARIA (mutuo fondiario) 1^ GRADO

Atto Notarile Pubblico del Notaio Plessi Paolo Mario del 28.07.2005 Rep. n. 68619/20269

ISCRIZIONE: € 2.000.000,00

SORTE: € 1.000.000,00

Durata anni 10

GRAVA: immobili siti in Comune di Ravenna (RA), Via Villanova n. 96, distinto al C.F. di detto Comune al Fg. 174, Mapp. 39, sub. 18.

Fra gli annotamenti risulta il seguente:

- Annotam. **art. 4641** del 11.10.2006 frazionamento in quota
 - quota n.1 iscrizione € 190.000,00 Sorte € 95.000,00 grava il Fg. 174, Mapp. 39, sub. 19 (Lotto 1);
 - quota n.2 iscrizione € 258.000,00 Sorte € 129.000,00 grava il Fg. 174, Mapp. 39, sub. 20 (Lotto 2);

□□□□□

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Art. 7749 del 31.05.2023

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Atto Giudiziario Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ravenna del 15.05.2023 Rep. n.1118/2023

GRAVA: immobile sito in Comune di Ravenna (RA), Via Villanova, distinto al C.F. di detto Comune, Sez. RA, al Fg. 174, Mapp. 39, sub. 20.

Il tutto come meglio specificato nelle suddette ispezioni ipotecarie a cui si rimanda

▣▣▣▣

REGIME FISCALE VENDITA

Si ritiene, in linea generale, che essendo l'esecutata, un soggetto privato, la vendita dell'unità immobiliare oggetto del

presente Lotto 2 (sub. 20), non sia soggetta ad iva, e sia soggetta, all'imposta ipotecaria, all'imposta catastale, all'imposta di registro, e comunque a tutte quelle imposte e nelle misure stabilite dalla legislazione vigente.



REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'atto del Notaio Paolo Mario Plessi del 06.10.2006, Rep. 72353/22911, registrato a Lugo il 18.10.2006 al n. 4001 serie T e trascritto in data 19.10.2006 all'art. 16238, si rileva quanto segue: *"...La parte venditrice previa ammonizione sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi del D.P.R. 445/2000, dichiara ai fini della Legge 47/85 e art.46 del D.P.R. 380/2001, che la costruzione del fabbricato in oggetto è avvenuta in data anteriore all'1 settembre 1967, quindi il fabbricato stesso è stato oggetto di totale ristrutturazione in forza dell'autorizzazione citata in premessa, e che successivamente non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto concessione o autorizzazione..."*

Si rileva anche che: *"...che in forza del permesso di costruire n. 2083 rilasciato dal Comune di Ravenna in data 18.12.2002 PG. 62364/2002 la società ha provveduto alla ristrutturazione dell'edificio ricavando nove unità immobiliari..."*

Dal suddetto atto del Notaio Plessi, come anche già sopra citato, si rileva che: *"...La società venditrice a mezzo come sopra,*

dichiara di avere ristrutturato il fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto, a perfetta regola d'arte, nel pieno rispetto delle leggi vigenti, delle norme comunali edilizie e dei diritti di terzi e garantisce il perfetto funzionamento degli impianti installati nel bene stesso ed interessanti il medesimo e con tutti i requisiti per il rilascio del certificato di agibilità che sarà ottenuto a cura e spese della parte venditrice stessa in base alle disposizioni degli articoli 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia nonché degli articoli 21 e 22 della Legge regionale 25 novembre 2002 n.31).

A tal fine la parte acquirente si impegna a non apportare alla unità immobiliare compravenduta, modifiche o varianti che possano ritardare o pregiudicare il rilascio della predetta agibilità..."

Il tutto come meglio precisato e specificato nel suddetto atto del Notaio Paolo Mario Plessi del 06.10.2006, Rep. 72353/22911, trascritto in data 19.10.2006 all'art. 16238, al quale si rimanda integralmente.

Si richiama quanto già precisato e specificato precedentemente al paragrafo "Regolarità Edilizia, Destinazione Urbanistica", di cui al Lotto 1, in merito al breve cenno relativo alla cronistoria di alcuni interventi/avvenimenti, che hanno riguardato e interessato l'immobile di cui fanno parte le due u.i. (Lotto 1 e Lotto 2) assieme ad altre u.i. (non oggetto del presente

procedimento).

In merito ora alla regolarità edilizia, dalla sottoscritta sono stati reperiti presso il Comune di Ravenna, i seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione n. 2083 del 18.02.2002, PG 62364/2002 – PG 20242/2002 AC 2579/2001 del 11.04.2001 (con parere favorevole S.B.A.A.);
- Rilascio approvazione art. 23 D.Lgs 490/99” Prot. n. 9920 del 16.08.2002, della Soprintendenza;
- Richiesta di Volturazione PG 62364 del 10.12.2002 relativa alla Concessione PG 20242/01 n. 2083;
- Dichiarazione di fine lavori e presentazione della scheda tecnica descrittiva, PG 102351 del 22.12.2005 a cui sono state allegate le conformità degli impianti.

Dal confronto tra i documenti visionati e lo stato di fatto, si sono riscontrate alcune difformità consistenti, nella realizzazione all’interno dell’alloggio di una piccola nicchia ricavata nella muratura, nel corridoio della “zona notte”, dell’assenza di locale “antibagno” nel servizio igienico adiacente la cucina, una lieve discordanza nel posizionamento della porta d’ingresso, e di una discordanza con le altezze rilevate e quelle indicate negli elaborati grafici (rispettano comunque “il limite per vani abitabili”).

Inoltre si è rilevato che, esternamente, sull’area cortilizia in “diritto d’uso esclusivo”, sono presenti manufatti realizzati in materiali vari, quali una casetta in legno, una piccola struttura in

metallo e legno, ed un container, posti sull'area cortilizia sul fronte sud a ridosso del confine, nonché della sopra già citata ampia tettoia in legno realizzata sul fronte Est, elementi che saranno tutti da rimuovere.

Delle difformità sopra citate, che dovranno essere regolarizzate, con apposita pratica edilizia in sanatoria ove possibile e/o regolarizzate mediante rimozione e messa in ripristino, si terrà conto in sede di valutazione.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate in sede di sopralluogo, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380, della L. 47/85, nonché della L.R. n. 23/2004 e successivi aggiornamenti e modificazioni.

Si richiama anche quanto citato nel precedente Lotto 1, in merito alle recinzioni dell'intero fabbricato.

NOTA (si riporta quanto già specificato per il Lotto 1): Si vuole poi precisare che, in sede di sopralluogo, ricordando che l'immobile di cui fa parte l'u.i. in oggetto assieme alla u.i. trattata al successivo Lotto 2 (ed altre u.i. non oggetto del presente procedimento) risulta essere un immobile Vincolato ai sensi della Legge n. 1089 del 01.06.1939 sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico (oggi D.Lgs 42/2002), si sono rilevate alcune difformità e discordanze rispetto a quanto indicato e richiesto dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i

beni architettonici e per il Paesaggio di Ravenna, nella comunicazione di “Rilascio approvazione art. 23 D.Lgs 490/99” Prot. n. 9920 del 16.08.2002, nella quale la Soprintendenza approvava gli interventi a particolari condizioni, come la collocazione degli impianti elettrici, ed altre condizioni e tra le quali in particolare, veniva anche richiesto che fossero mantenuti e restaurati tutti i camini presenti, la cui posizione è indicata negli elaborati grafici (tavola 1 piante - rilievo) visionati presso il Comune di Ravenna.

In sede di sopralluogo, si è appurata invece l’assenza dei camini, evidenziando che non è stato possibile risalire al periodo in cui si sono venute a verificare tali difformità, alla luce anche dell’attuale stato di manutenzione e conservazione, nonché dell’attuale stato occupazionale.

Relativamente a quanto qui sopra evidenziato, ad avviso della scrivente, si ritiene, che per le difformità e discordanze rilevate e comunque di quelle che siano in contrasto, o non rispettino quando invece indicato e richiesto dalla Soprintendenza, possano eventualmente essere adottati e irrogate sanzioni e/o provvedimenti dagli Enti preposti (Soprintendenza e/o Comune), se giudicate tali, in particolar modo nel caso in cui non sia possibile il ripristino, e/o che possa essere necessario richiedere ed accedere ad eventuali sanatorie, se ammesse e consentite.

L’eventuale imposizione di provvedimenti e/o sanzioni è però di competenza degli enti preposti così come la loro

quantificazione; si ritiene pertanto, in questa sede, di non apportare decurtazioni in tal senso, **ribadendo però, che potranno essere comminate anche a carico dell'eventuale aggiudicatario, le sanzioni e/o provvedimenti eventualmente stabiliti e comminati dagli enti competenti.**

Si ritiene di riportare, a titolo informativo e non esaustivo, per tutto ciò sopra evidenziato, quanto precisato e specificato dal “Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137”, con particolare riferimento agli art. 160 e 169, nonché quanto precisato e stabilito, **all'art. 10 della L.R. E.R. 23/2004** (Salvaguardia degli edifici vincolati), in materia di applicazione di sanzioni amministrative e penali, in cui sono appunto indicate le eventuali sanzioni con indicazione anche degli importi previsti.

Nello specifico all'art. 160 (Ordine di reintegrazione), del Titolo I (Sanzioni amministrative), del “Codice dei beni Culturali” è previsto quanto segue:

“...1. Se per effetto della violazione degli obblighi di protezione e conservazione stabiliti dalle disposizioni del Capo III del Titolo I della Parte seconda il bene culturale subisce un danno, il Ministero ordina al responsabile l'esecuzione a sue spese delle opere necessarie alla reintegrazione.

2. Qualora le opere da disporre ai sensi del comma 1 abbiano

rilievo urbanistico-edilizio l'avvio del procedimento e il provvedimento finale sono comunicati anche alla città metropolitana o al comune interessati.

3. In caso di inottemperanza all'ordine impartito ai sensi del comma 1, il Ministero provvede all'esecuzione d'ufficio a spese dell'obbligato. Al recupero delle somme relative si provvede nelle forme previste dalla normativa in materia di riscossione coattiva delle entrate patrimoniali dello Stato.

4. Quando la reintegrazione non sia possibile il responsabile e' tenuto a corrispondere allo Stato una somma pari al valore della cosa perduta o alla diminuzione di valore subita dalla cosa.

5. Se la determinazione della somma, fatta dal Ministero, non e' accettata dall'obbligato, la somma stessa e' determinata da una commissione composta di tre membri da nominarsi uno dal Ministero, uno dall'obbligato e un terzo dal presidente del tribunale. Le spese relative sono anticipate dall'obbligato..."

All'art. 169 (Opere illecite), del Titolo II (Sanzioni penali), del "Codice dei beni Culturali" , è previsto invece che:

"...1. E' punito con l'arresto da sei mesi ad un anno e con l'ammenda da euro 775 a euro 38.734,50:

a) chiunque senza autorizzazione demolisce, rimuove, modifica, restaura ovvero esegue opere di qualunque genere sui beni culturali indicati nell'articolo 10;

b) chiunque, senza l'autorizzazione del soprintendente, procede al distacco di affreschi, stemmi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli ed altri

ornamenti di edifici, esposti o non alla pubblica vista, anche se non vi sia stata la dichiarazione prevista dall'articolo 13;

c) chiunque esegue, in casi di assoluta urgenza, lavori provvisori indispensabili per evitare danni notevoli ai beni indicati nell'articolo 10, senza darne immediata comunicazione alla soprintendenza ovvero senza inviare, nel più breve tempo, i progetti dei lavori definitivi per l'autorizzazione.

2. La stessa pena prevista dal comma 1 si applica in caso di inosservanza dell'ordine di sospensione dei lavori impartito dal soprintendente ai sensi dell'articolo 28..."

Si riporta anche quanto previsto **all'art. 10** della **L.R. E.R. 23/2004 (Salvaguardia degli edifici Vincolati)**:

"...1. Lo Sportello unico per l'edilizia, qualora accerti l'inizio o l'esecuzione di opere, realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso su edifici vincolati ai sensi della Parte seconda del decreto legislativo n. 42 del 2004, ordina la sospensione dei lavori e irroga, per l'illecito edilizio, una sanzione pecuniaria da 2.000 a 20.000 euro, trasmettendo il provvedimento al competente organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali, al fine dell'assunzione delle determinazioni di cui all'articolo 160 dello stesso decreto legislativo.

2. Qualora le opere abusive siano state eseguite su immobili vincolati in base alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, lo Sportello unico per l'edilizia ordina la sospensione dei lavori e dispone, acquisito il parere della Commissione per la

qualità architettonica e il paesaggio, la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 2.000 a 20.000 euro. Su richiesta motivata dell'interessato presentata a seguito della avvenuta sospensione dei lavori, lo Sportello unico per l'edilizia irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato ai sensi dell'articolo 21, comma 2, qualora accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della restituzione in pristino a causa della compromissione del bene tutelato. In tale ipotesi il Comune può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori. Lo Sportello unico per l'edilizia si pronuncia sulla richiesta entro novanta giorni, decorsi i quali la richiesta stessa si intende rifiutata.

3. Qualora le opere abusive siano state eseguite su edifici vincolati in base alla Parte terza del decreto legislativo n. 42 del 2004, lo Sportello unico per l'edilizia, acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, provvede ai sensi dell'articolo 167 del medesimo decreto legislativo ed irroga, per l'illecito edilizio, una sanzione da 2.000 a 20.000 euro..."

(Si rimanda comunque all'intera normativa per una più completa comprensione e definizione, nonché agli articoli qui sopra richiamati, di cui si allegano gli stralci)

□□□□□

In merito alla **destinazione urbanistica**, si richiama integralmente quanto già precisato e specificato precedentemente per il Lotto 1.

▮▮▮

DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche del bene e della sua consistenza, alla scrivente non sembra opportuna, né giustificata la vendita del cespite in più lotti, pertanto il bene sarà venduto in **un unico lotto**.

▮▮▮

DESCRIZIONE DEI BENI

CENNI STORICI IMMOBILE DENOMINATO "XXXX"

Si richiama integralmente quanto già precisato e specificato precedentemente per il Lotto 1.

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE

Trattasi di porzione di edificio condominiale, come già sopra detto, vincolato ai sensi della Legge 1° giugno 1939 n. 1089 (oggi Codice dei Beni Culturali e Paesaggio – D.Lgs 42/2004), denominato "XXXX", sito in Comune di Ravenna, località Villanova di Ravenna, in Via Villanova n. 96, sviluppato su piano terra, primo e secondo, e composto da complessivi 9 appartamenti (tre appartamenti per ciascun piano), oggetto di restauro nei primi anni 2000, e come sopra già detto con accesso carrabile comune anche ai latitanti tre fabbricati che insistono sul Mapp. 329.

Precisamente il bene oggetto del presente Lotto 2, consiste in un appartamento posto al piano terra, all'interno 2, con diritto di uso esclusivo, perpetuo e gratuito di una porzione dell'area cortiliva (come da atto di provenienza), ed oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato, se e come esistenti, rimandando anche a quanto riportato nell'elaborato planimetrico.

All'appartamento, si accede transitando dapprima tramite area cortilizia e poi da ingresso, entrambi comuni anche alle altre u.i. che compongono il fabbricato; l'ingresso al fabbricato, è posto sul fronte "nord", accedendo tramite alcuni gradini ad un ampio disimpegno sul quale si affacciano i tre ingressi dei tre appartamenti che compongono il piano terra e sul quale insiste anche la rampa di scale che conduce ai piani superiori.

L'appartamento posto sul fronte sud del fabbricato, risulta così composto: ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, e due bagni, oltre ad ampia area cortilizia in "diritto di uso esclusivo, perpetuo e gratuito", individuata nell'elaborato planimetrico allegato nell'atto del Notaio Paolo Mario Plessi (Rep. 72353/22911 del 06.10.2006), la cui delimitazione non è ben materializzata sul posto, ed in particolare non sono presenti recinzioni e/o delimitazioni interne con l'u.i. di cui al Lotto1, e risulta, eventualmente, mal posizionata quella materializzata sul fronte sud-ovest rispetto a quando individuato sull'elaborato planimetrico di cui all'atto del Notaio Plessi.

STRUTTURA

Strutt. Orizz. (Solai): solaio con travi e travetti in legno e tavelle, a vista

FINITURE ESTERNE

- **Pareti:** in muratura con mattoni a vista

FINITURE INTERNE

➤ **Pareti:** prevalentemente intonacate e tinteggiate, ed in parte con alcune finiture interne

➤ **Finestre:** sono in legno con vetro camera, sono presenti inferriate; è presente portoncino d'ingresso di sicurezza

➤ **Oscuranti:** sono presenti scuretti interni in legno

➤ **Porte interne:** in legno tamburato

➤ **Pavimentazioni:** sono in materiale ceramico in tutti gli ambienti

➤ **Cucina:** la zona attrezzata è in parte con rivestimento in ceramica alla parete

➤ **Bagno adiacente la cucina:** presenta pavimentazione e rivestimento alle pareti in ceramica ed è dotato di lavandino, bidet, vaso e doccia senza box

➤ **Bagno adiacente la camera da letto:** presenta pavimentazione e rivestimento alle pareti in ceramica ed è dotato di lavandino, bidet, vaso e vasca

• **IMPIANTI**

➤ **Elettrico:** appare in parte sotto traccia ed in parte con fili "scoperti"

➤ **Termico:** è presente caldaia autonoma, alloggiata in soggiorno, e sono presenti alcuni termosifoni.

È inoltre presente impianto di condizionamento, con due macchine esterne e due split interni che al momento del sopralluogo apparivano non funzionanti.

In merito agli impianti, dalla sottoscritta, sono state reperite presso il Comune di Ravenna, le attestazioni di conformità dell'impianto elettrico, di riscaldamento e idrico-sanitario e del gas metano (risalenti al 2005).

Al momento del sopralluogo, erano presenti alcuni apparecchi collegati all'impianto elettrico che risultavano funzionanti; si ravvisa però, alla luce dell'attuale stato di conservazione e manutenzione e dei recenti avvenimenti del maggio scorso (alluvione), che hanno interessato l'unità immobiliare in oggetto, che l'impiantistica, in particolare l'impianto elettrico, possa necessitare di revisione ed eventuali adeguamenti.

ACCESSORI

➤ **Area cortilizia:** in parte pavimentata ed in parte lasciata a verde con presenza di alberi, appare lasciata un po' all'incuria e con materiale vario accatastato, e necessita quindi di interventi di sistemazione; sono presenti manufatti ed elementi da rimuovere

CONSIDERAZIONI GENERALI: l'appartamento è stato interessato e colpito dal recente fenomeno dell'alluvione del maggio 2023; in sede di sopralluogo, è stato comunicato dal XXXX, che l'acqua ha

raggiunto il livello di circa 1 m, ed è permasta per circa 7 giorni. Sono evidenti i segni lasciati in alcuni punti alla pavimentazione. (Si veda documentazione fotografica).

Internamente lo stato di conservazione e manutenzione è in generale scadente, sono presenti evidenti ed importanti tracce e segni di muffa e umidità alle pareti e ammaloramenti ad intonaci con parziali distacchi e ammaloramenti alle pavimentazioni, il tutto aggravato come sopra detto, anche al recente fenomeno dell'alluvione che ha interessato l'u.i. in oggetto.

L'altezza interna nella zona soggiorno è di m 2,80 circa sotto travetto e di m 2,87 circa sotto tabelle.



CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale complessiva ragguagliata del bene in oggetto è di **mq 90 circa**.



VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERIO DI STIMA

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare descritta, si ritiene di applicare quello “**sintetico – comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili sulla stessa piazza, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione,

- consistenze,
- tipologia edilizia,
- destinazione d'uso,
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili simili.

□□□□□

FONTI DI INFORMAZIONE

In considerazione di quanto sopra esposto, visto l'attuale andamento del settore immobiliare, la sottoscritta in base alla propria esperienza professionale ed anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie ed operatori Immobiliari locali, dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (OMI), analisi dei valori riportati a livello locale dalle quotazioni da *“Osservatorio Immobiliare 2021 Ravenna e Provincia”* edito dalla FIAIP, dalle quotazioni del *“Rapporto Immobiliare 2023”* edito dalla FIMAA, dalle quotazioni del *“Borsino Immobiliare”*, in considerazione dell'attuale stato di manutenzione e conservazione (scadente) e visto anche che l'immobile è stato interessato dal recente fenomeno dell'alluvione, come sopra già detto, ritiene che, in condizioni di libero mercato, il più probabile valore commerciale unitario per il bene considerato libero sarebbe di € 950,00/mq e pertanto:

- *Sup. ragg. complessiva mq 90 x € 950,00 = € 85.500,00*

□□□□□

ADEGUAMENTI, CORREZIONI DI STIMA e DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Ricordando, che restano escluse da tali adeguamenti e correzioni di stima, quelle che potrebbero essere eventualmente comminate dagli enti preposti per quanto già sopra detto (difformità su immobili vincolati), si ritiene di effettuare una riduzione per le per le difformità sopra citate con rimozioni e/o ripristini, e/o eventuali regolarizzazioni tramite sanatorie che dovessero rendersi necessarie, stimata forfettariamente e ritenuta verosimilmente sufficiente nella misura di € 3.500,00, da cui, si ottiene un valore di mercato di:

$$€ 85.500,00 - € 3.500,00 = € 82.000,00$$

- considerato poi che l'importo da proporre per la base d'asta dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobili che saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come da disposizioni del G.E., si ritiene di applicare al valore sopra definito una riduzione di circa il 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nonché per la immediatezza della procedura giudiziaria, le assunzioni inerenti l'incertezza sui: tempi di vendita, emissione del D.d.T., liberazione dei beni, consegna all'aggiudicatario, al fine di renderli maggiormente appetibili e di

favorirne una rapida alienazione, determinando il *valore di vendita forzata in tondo* in: € 70.000,00 (settantamila/00).



Ritiene così la sottoscritta di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

Ravenna, 30.11.2023

geom. Samantha Dall'Acqua

