

Dott. Ing. Iun. MICHELE FLAMIGNI
Via Massimo D'Azeglio n. 38 – 48121 Ravenna
Tel: 338 7068931 – Fax: 0544 242732
Email: micheleflamigni@libero.it
PEC: michele.flamigni@ingpec.eu

TRIBUNALE DI RAVENNA

Sezione Civile

Cancelleria Fallimenti e procedure concorsuali

Giudice Delegato: Dott. Paolo Gilotta

* * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO nel procedimento di
Liquidazione Giudiziale R.G. 4 / 2024

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO DI
Liquidazione Giudiziale R.G. 4 / 2024

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 22.04.2024, i beni immobili oggetto di procedura risultano identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ravenna, come di seguito:

- Sezione Urbana RA, Foglio 59, Particella 369, categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Indirizzo via Santerno Ammonite n.413 Piano T, Superficie catastale totale 56mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 45mq, Rendita Euro 116,20;

catastalmente intestato a:

- xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1

nonché:

- Sezione Urbana RA, Foglio 59, Particella 15, Subalterno 2, categoria A/2, Classe 1, Consistenza 11,5 vani, Indirizzo via Santerno Ammonite n.415 Piano T-1, Superficie catastale totale 318mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 317mq, Rendita Euro 920,58;
- Sezione Urbana RA, Foglio 59, Particella 15, Subalterno 3, categoria C/2, Classe 2, Consistenza 64mq, Indirizzo via Santerno Ammonite n.415 Piano T, Superficie catastale totale 72mq, Rendita Euro 181,79;

catastalmente intestati a:

- xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1.

Si specifica che in relazione ai beni insistenti sulla particella 15 (subb. 2 e 3), come già in precedenza indicato, non risulta aggiornata l'intestazione catastale in conseguenza della morte della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx.

Il compendio insiste nel suo complesso sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna:

- Sezione Ravenna, Foglio 59, Particella 369, Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1, Superficie 454mq, Qualità ENTE URBANO;
- Sezione Ravenna, Foglio 59, Particella 15, Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1, Superficie 920mq, Qualità ENTE URBANO.

Si specifica che da elaborato planimetrico protocollo n.RA0029237 del 01/03/2011 e relativo elenco subalterni risulta:

- Sezione Ravenna, Foglio 59, Particella 15, Sub 4 BCNC corte a servizio dei sub 2 e 3.

CONFINI

Confini con ragioni xxxxxxxxxxxxxxxx (Sezione Urbana RA, foglio 59, mappale 370), xxxxxxxxxxxxxxxx (Sezione Ravenna, foglio 22, mappale 137), salvi altri o variazioni intervenute.

Si segnala che in sede di sopralluogo le recinzioni esterne di confine, in particolare in riferimento al lato ovest di separazione dal mappale 137, risultano in posizione differente, non configurando correttamente la divisione di proprietà.

Si precisa pertanto che in merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito, anche con riferimento a frazionamenti/accatamenti che hanno dato origine alle particelle.

EVENTUALE FORMAZIONE DI LOTTI

La procedura coinvolge tre unità immobiliari catastalmente individuate, per l'intero diritto di proprietà, per le quali non risulta da valutarsi la divisibilità del bene e si propone pertanto la vendita in **lotto unico**.

Tale valutazione risulta dallo scrivente presa anche in accordo con il Curatore, tenuto conto che di fatto il bene identificato al mappale 15, sub 3 è un capannone di servizio all'unità principale e il bene identificato al mappale 369, a seguito della demolizione e ricostruzione senza titolo, non risulta oggi identificabile come una unità residenziale autonoma dal punto di vista edilizio-urbanistico.

Si ritiene di evidenziare altresì che la dividente tra le due unità immobiliari al piano terra, in prossimità del vano ripostiglio, risulta posizionata in modo difforme, necessitando di un ulteriore intervento di ripristino.

EVENTUALI OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO

L'immobile oggetto di stima risulta essere censito al Catasto Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati, nonché autonomo ed indipendente, pertanto non si ritiene necessario procedere ad operazioni di frazionamento.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio immobiliare risulta costituito da:

- Una residenza disposta al piano terra e primo composta da ingresso, soggiorno, cucina, cottura, studio, due bagni, lavanderia/wc, tre ripostigli, due cantine, centrale termica, tre camere da letto, loggia e balcone;
- Una unità retrostante al piano terra composta da cucina e camera;
- Un servizio esterno composto da cinque vani e tettoia;

il tutto sito in Santerno, via Santerno Ammonite ai civici n.413 e n.415.

L'accesso all'unità posta al civico n.413 (mappale 369) avviene da cancellino pedonale dalla via Santerno Ammonite e tramite stretto passaggio pedonale che costeggia il fianco dell'abitazione identificata dal civico n.415. L'unità si compone di

cucina, camera da letto e porzione di ripostiglio ad oggi raggiungibile solo dall'unità adiacente (mappale 15, sub 2) in quanto risulta chiusa la porta di collegamento tra quest'ultimo e la camera da letto.

L'unità posta al civico n.415 presenta accesso direttamente dalla via Santerno Ammonite tramite cancello carrabile e da qui attraversando la corte in proprietà si accede all'ingresso.

Dal disimpegno di ingresso si accede al soggiorno, alla cucina che presenta un piccolo angolo cottura e ad una loggia posta in fondo al corridoio di ingresso collegata a vano centrale termica. Dall'ingresso si raggiunge poi un disimpegno dove è posta la scala di accesso al piano primo e da qui ad uno studio (oggi adibito a sala da pranzo e cucina) collegato ad una cantina e ad un bagno. Dal disimpegno si ha accesso inoltre a lavanderia/wc e ad una ampia cantina collegata con un vano ripostiglio.

Dalla scala che collega piano terra e piano primo si trovano dapprima due vani ripostiglio, collegati tramite ampia apertura ad arco, poi un disimpegno dal quale si raggiunge un bagno cieco e una camera da letto. Salendo alcuni gradini si raggiunge un ulteriore disimpegno che porta ad un piccolo balcone posto sul fronte est e a due camere da letto.

Nella corte esterna di pertinenza è inoltre presente un fabbricato ad un piano fuori terra costituito da cinque vani ad uso servizio/ripostiglio e una tettoia.

Finiture esterne fabbricato uso servizio:

- paramento murario in mattoni faccia a vista e legno;
- manto di copertura parte in coppi e parte in eternit;

Finiture interne fabbricato uso servizio:

- capriate in legno;
- pavimentazione in cemento.

Finiture esterne fabbricato uso abitazione:

- paramento murario esterno intonacato al civile e tinteggiato di colore giallo tenue;
- zoccolatura esterna in trani;
- sistema di oscuramento con tapparelle in pvc manuali;
- canali di gronda e pluviali parte in rame e parte in lamiera verniciata;
- marciapiede esterno con pavimentazione in gres;

Finiture interne fabbricato uso abitazione:

- portoncini di ingresso blindati (uno posto all'ingresso dell'abitazione civico 415 e uno posto nell'accesso dall'esterno allo studio ora adibito a sala da pranzo);
- pareti interne intonacate al civile e tinteggiate;
- infissi interni in legno con doppio vetro, ad esclusione della camera da letto posta sul lato nord al piano primo che presenta infisso a vetro singolo;
- porte interne in legno;
- pavimenti in gres ad eccezione della camera da letto posta sul lato nord al piano primo che presenta pavimento in cotto e del disimpegno e due camere da letto al piano primo che hanno pavimento in graniglia;
- bagni completi di sanitari, rubinetterie standard e termoarredo;
- rivestimento bagni in ceramica formato quadrato;
- copertura con travi in legno nel disimpegno dove è presente la scala, nella cantina di dimensioni più ampie e nei due vani ripostiglio al piano primo;
- parapetto scala in ferro verniciato;
- termosifoni in ghisa;
- banchine in trani;
- cronotermostato ambiente.

Gli impianti dell'unità immobiliare sono realizzati parzialmente non sotto traccia e nello specifico sono presenti: impianto di riscaldamento costituito da due caldaie, impianto di raffrescamento con n.3 unità esterne e unità interne a split, impianto elettrico, gas, citofonico.

Il quadro elettrico è posizionato nello studio (oggi adibito a sala da pranzo).

Non sono state fornite al sottoscritto le certificazioni di conformità degli impianti, si ritiene che gli stessi siano conformi alle normative vigenti all'epoca della realizzazione; al momento del sopralluogo la proprietà comunicava allo scrivente il non funzionamento delle due caldaie (una posta nella centrale termica e una posta nella cucina dell'unità civico 413). Sarà comunque onere e cura del futuro acquirente la verifica della conformità degli impianti.

Il contatore dell'energia elettrica (unico per tutte le unità immobiliari) è ubicato in apposito armadietto in corrispondenza dell'ingresso al piano terra sul fronte di via Santerno Ammonite.

Nelle vicinanze del cancello carrabile è presente armadietto gas nel quale al momento del sopralluogo non era presente il contatore.

Il contatore dell'acqua (unico per tutte le unità immobiliari) è posto nelle vicinanze del cancello carrabile di ingresso.

Considerazioni generali: l'immobile appare in mediocre stato di conservazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

In relazione al fabbricato oggetto di perizia, visto quanto riportato nell'atto di compravendita a rogito Notaio Valerio Visco del 23.01.2001, rep. n.19632 e da indagini effettuate presso gli Archivi e Uffici Tecnici competenti del Comune di Ravenna, è risultato che lo stesso è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie e titoli

autorizzativi:

- Autorizzazione n.787 del 18.05.1966 PG 15010/1966 per ampliamento di abitazione;
- Autorizzazione edilizia n.456 del 16.03.1992 PG 8883/1992 per manutenzione straordinaria di servizio, con agibilità rilasciata in data 19.09.1992 PG 30894/1992;
- Concessione edilizia in sanatoria n.13588 del 19.02.1998 PG 10228/1995 per ampliamento e modifiche interne ed esterne;
- DIA PG 2160 del 21/01/2000 per manutenzione straordinaria abitazione e servizio;
- Comunicazione ai sensi dell'ex art.6 c.2 lett.a DPR 380/2001 PG 18964 del 25.02.2011 per manutenzione straordinaria abitazione.

A seguito delle ricerche effettuate che hanno portato al reperimento dei titoli sopra riportati, si specifica che non sono state reperite le pratiche di costruzione degli immobili in quanto non presenti negli archivi comunali.

Da una indagine catastale effettuata tramite consultazione di mappe e planimetrie di impianto è emerso che la prima configurazione dell'immobile (ovvero senza l'ampliamento realizzato nel 1966) risale al 1929, epoca nella quale non era obbligatoria la presentazione di pratica edilizia in Comune per la legittimazione dei fabbricati.

Per quanto riguarda l'unità posta al civico 413, è stata reperita planimetria catastale di impianto datata 31.12.1939, che risulta pertanto il riferimento per lo stato legittimo, non essendo stata presentata pratica per la costruzione, in quanto non obbligatorio all'epoca.

Per quanto riguarda invece l'unità posta al civico 415, la prima pratica reperibile è

l'Autorizzazione n.787/1966 relativa all'ampliamento dell'abitazione e si fa pertanto riferimento a tale pratica per la definizione dello stato legittimo, unitamente alle successive pratiche presentate.

Relativamente al servizio posto in corpo separato, questo risulta identificato, seppur in altra posizione all'interno del lotto, nella pratica di ampliamento n.787/1966 e risulta visibile nella mappa catastale (Cartaforte) del 1971.

Lo scrivente ha inoltre provveduto a consultare le foto aeree dell'IGMI GAI dell'anno 1954, dalla visione delle quali si può affermare, pur non avendone la certezza, che il fabbricato fosse già presente in tale data nell'attuale posizione. Per tale ragione si può pertanto ipotizzare in via preliminare che anche quest'ultimo fabbricato sia stato realizzato anteriormente al 1967, ovvero in epoca nella quale non era necessaria la presentazione di un titolo che legittimasse la costruzione.

Si specifica che tale conclusione è stata raggiunta anche a seguito di approfondimenti svolti con i tecnici comunali dello Sportello Unico per l'Edilizia.

Visto quanto sopra riportato, per la definizione dello stato legittimo dell'immobile a servizio, si fa riferimento alla pratica PG 8883/1992 unitamente alle successive pratiche.

Si è quindi provveduto in data 22.04.2024 e 04.05.2024 ad effettuare sopralluogo verificando preliminarmente lo stato dei luoghi con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi reperiti e al catasto di impianto.

Da un sopralluogo preliminare sono risultate in via esemplificativa e non esaustiva le seguenti difformità:

Unità residenziale civico 413

L'unità è oggi costituita da un solo piano fuori terra con tetto a capanna e non a due piani fuori terra come rappresentato nella planimetria catastale di impianto.

In sede di sopralluogo è stato comunicato allo scrivente che il fabbricato è stato oggetto di demolizione (in quanto al momento della compravendita, come anche indicato nell'atto, era parzialmente labente) e successiva ricostruzione con medesima sagoma planimetrica, ma in riduzione di volume.

Per tale ragione, non essendo stata presentata pratica edilizia per la demolizione e ricostruzione, il sottoscritto ritiene necessaria la presentazione di pratica edilizia di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.17 della L.R. 23/2004 con il pagamento di una oblazione minima di € 2.000,00.

Si ritiene necessario inoltre ripristinare l'apertura tra la camera da letto e il vano ripostiglio, in quanto al momento quest'ultimo risulta accessibile solamente dall'unità adiacente.

Si è rilevata inoltre la presenza di tettoia lungo il lato ovest del fabbricato per la quale si ritiene necessaria l'eliminazione.

Unità residenziale civico 415

- diverso spessore di alcuni muri interni ed esterni;
- ambiente al piano terra identificato come studio e oggi adibito a sala da pranzo e cucina, per il quale si ritiene necessario ripristinare l'uso;
- diversa posizione di alcune bucatore esterne;
- presenza di muretto nella lavanderia/wc al piano terra;
- apertura di dimensioni maggiori tra cantina e ripostiglio al piano terra;
- presenza di porta nel disimpegno al piano primo;
- presenza di gradino in più tra i due disimpegni al piano primo;
- presenza di pensilina in corrispondenza dell'ingresso al piano terra;
- presenza di pavimentazione in ghiaia lavata nella corte esterna;
- presenza di recinzioni a divisione della corte esterna da eliminare.

Viste le difformità sopra evidenziate, ad eccezione del vano al piano terra adibito a sala da pranzo e cucina per il quale si ritiene sia da ripristinare l'uso a studio, il sottoscritto ritiene necessaria la presentazione di pratica edilizia di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.17 della L.R. 23/2004 con il pagamento di una oblazione minima di € 2.000,00.

Si segnala inoltre che, essendo il fabbricato in zona rurale, ed essendo stata presentata la domanda di condono su un fabbricato rurale da parte di soggetto con la qualifica di imprenditore agricolo, appare mancante la comunicazione di accatastamento da rurale a urbano, a seguito del mutamento di destinazione d'uso senza opere del fabbricato ex agricolo ora ad uso civile abitazione, con il pagamento di una sanzione minima di € 500,00.

In via cautelativa, pur necessitando di tutti gli approfondimenti del caso, si segnala infine che risulta necessaria la presentazione di pratica di sanzionamento semplificato opere edilizie minori di cui all'art.XII.1.4 del RUE del Comune di Ravenna, per la regolarizzazione della recinzione e delle pavimentazioni esterne, con il pagamento di una sanzione di € 516,00.

Fermo restando ogni verifica, approfondimento e valutazione a cura del futuro proprietario con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico del Comune di Ravenna, l'aggiudicatario potrà comunque valutare altra pratica edilizia di regolarizzazione ai sensi della L.R. 23/2004 atta al raggiungimento del medesimo risultato e ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali altre sanatorie che si riterranno necessarie al momento della presentazione della pratica, per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n.380/01 e della L.47/85 e successive modificazioni.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI

DESTINAZIONE URBANISTICA

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e/o specialistici (Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Tavole dei Vincoli del R.U.E. del Comune di Ravenna, ecc.).

In particolare, il PSC 3 classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri:

- Componente di zona:

Spazio rurale, uso produttivo del suolo, uso agricolo, zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola (Art.IV.2°.76 C.4a)

- Componente perimetrale:

- Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta (Art.II.1°.33 C.3)

In particolare, il RUE 2 classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri:

- Componente di zona:

Spazio rurale, Uso produttivo del suolo, Uso agricolo, SR1 - Zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola (Art.VI.2.3)

- Componente perimetrale:

- Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 4.2 Terre Vecchie del Lamone (Art. IV.1.4 c2)

- Sistema della mobilità, Viabilità carrabile, Fasce di rispetto alla viabilità (10, 20, 30, 40, 50ml.....) (Art. IV.2.3 c4)

- 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)

Il PUG del Comune di Ravenna, ad oggi in fase di assunzione, classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri:

- Aree agricole-tavola CPCI (Art.56)

Non si identificano vincoli specifici rimandando ogni verifica di dettaglio al trasferimento dell'immobile.

Trattasi di fabbricato ad uso abitazione e ai sensi della L.47/85, non necessita di CDU per il trasferimento.

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

Le planimetrie catastali in atti del 01.03.2011 e del 15.06.2012, sono state reperite dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio e allegate alla relazione peritale. I dati catastali sono riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

Tra la rappresentazione della planimetria catastale in atti e lo stato di fatto rilevato dallo scrivente durante i sopralluoghi del 22.04.2024 e del 05.05.2024 sono state rilevate in via esemplificativa e non esaustiva le seguenti difformità:

Unità residenziale civico 413 (mappale 369)

- diversa altezza del locale ripostiglio;
- presenza di risega nel muro della cucina;
- presenza di ribassamento ad h204cm nel ripostiglio al piano terra;
- apertura tra camera e ripostiglio da ripristinare in loco;
- tettoia presente lungo il lato ovest del fabbricato da eliminare.

Unità residenziale civico 415 (mappale 15 sub 2)

- diverso spessore di alcuni muri interni ed esterni;
- diversa posizione di alcune bucatore esterne;
- presenza di muretto nella lavanderia/wc al piano terra;
- apertura di dimensioni maggiori tra cantina e ripostiglio al piano terra;
- presenza di porta nel disimpegno al piano primo;
- presenza di gradino in più tra i due disimpegni al piano primo;
- diverse altezze interne dei locali cottura, centrale termica, cantina, ripostiglio e disimpegno al piano terra.

Unità servizio esterno civico 415 (mappale 15 sub 3)

- diverse altezze interne.

Si ritiene che tali difformità rendano necessaria la presentazione di DOCFA di aggiornamento catastale, pur restando a carico del futuro acquirente ogni ulteriore verifica in merito.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere censite al Catasto Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati e le planimetria allegate.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo.

PROPRIETÀ ALL'ATTO DELLA SENTENZA

Come detto, da un punto di vista catastale, le unità immobiliari risultavano alla data del 22.04.2024:

- Sezione Urbana RA, Foglio 59, Particella 15, Subalterno 2 e 3, intestati a:
xxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1.
- Sezione Urbana RA, Foglio 59, Particella 369 intestata a:

xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1.

Nell'atto di compravendita (relativo a tutte le unità sopradette) a rogito Notaio Valerio Visco di Ravenna del 23.01.2001, repertorio n.19632, registrato a Ravenna il 08.02.2001 al n.585, trascritto il 07/02/2001 ai nn. 2.073/1.409 e 2.074/1.410, si indica:

"[...] in primo luogo

i Signori xxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota indivisa di 1/3 (un terzo) ciascuno ed insieme per l'intero, dichiarano di vendere come vendono alla Signora xxxxxxxxxxxxxxxx, che accetta ed acquista il seguente immobile:

IMMOBILE - Casa di civile abitazione con area su cui sorge e corte annessa sita in Ravenna frazione Santerno via Santerno n. 415 composta di piani terra e primo per complessivi vani utili sei, servizi ed accessori nonché servizi in corpo staccato nella corte.

In confine con detta Via, altre ragioni parte venditrice da due lati, ragioni xxxxxxxxxxxxxxxx, salvi altri. Detto immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Ravenna Sezione Ravenna, Foglio 59, Mappale e 15, Sub. 1, Via Ammonite Santerno n. 415, Piano T-1 Zona cens. 3, Cat. A/3, Classe 2, Vani 10, Rendita Lire 1.600.000.

L'area su cui insiste il fabbricato è distinta al N.C.T. del Comune di Ravenna Sezione Ravenna al Foglio 59, Mappale 15 di mq. 920 Ente Urbano.

[...] in secondo luogo

i Signori xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota indivisa di 1/6 (un sesto) ciascuno e la Signora xxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota indivisa di 4/6 (quattro sestimi) ed insieme per l'intero, dichiarano di vendere come vendono alla Signora xxxxxxxxxxxxxxxx, che accetta ed acquista i seguenti immobili:

a) Fabbricato di civile abitazione di vecchia costruzione in stato di labenza ed in parte diroccato con area su cui sorge e corte annessa sito in Ravenna frazione Santerno Via Santerno n. 413 di piani due per complessivi vani utili tre, servizi ed accessori.

Detto immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Ravenna Sezione Ravenna, Foglio 59, Mappale 63, Via Santerno n.22, Piano T, Zona cens. 3, Cat. A/5, Classe 2, Vani 4,5, Rendita Lire 337.500.

[...]

L'area su cui insistono i fabbricati e le corti è distinta al N.C.T. del Comune di Ravenna Sezione Ravenna al Foglio 59, Mappale 63 di mq. 502 Ente Urbano"

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

L'immobile risulta pignorato per l'intera proprietà; non risultano comproprietari.

DIVISIBILITÀ

Non esistono comproprietari e non sussiste il pignoramento di singole quote. In ogni caso, stante la natura del compendio, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene.

PROVENIENZA DEL BENE

Come indicato nell'atto reperito dallo scrivente, alla signora xxxxxxxxxxxxxxxx e alla signora xxxxxxxxxxxxxxxx, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta per atto di compravendita del 23.01.2001 a rogito Notaio Valerio Visco di Ravenna, repertorio n.19632, registrato a Ravenna il 08.02.2001 al n.585, trascritto il 07/02/2001 ai nn. 2.073/1.409 e 2.074/1.410.

Dalle ispezioni svolte alla data del 16/06/2024, risultano le seguenti formalità di

provenienza:

- **trascrizione al nn. 2.073/1.409 del 07/02/2001** dovuto a atto notarile pubblico del 23/01/2001 del Notaio V. Visco di Ravenna (RA), Rep. 19.632/2.765, per atto tra vivi (compravendita) riguardante le unità immobiliari distinta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

Unità negoziale n. 1:

1. Catasto Fabbricati, Comune di H199 - Ravenna (RA), Sezione Urbana RA, Foglio 59, Particella 15, Subalterno 1, Natura A3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 10 vani, Indirizzo via Ammonite-Santerno, N.civico 415, Piano T-1

a favore di xxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

e contro di xxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di bene personale

e contro di xxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di bene personale

e contro di xxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3

- **trascrizione al nn. 2.074/1.410 del 07/02/2001** dovuto a atto notarile pubblico del 23/01/2001 del Notaio V. Visco di Ravenna (RA), Rep. 19.632/2.765, per atto tra vivi (compravendita) riguardante le unità immobiliari distinta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

Unità negoziale n. 1:

1. Catasto Fabbricati, Comune di H199 - Ravenna (RA), Sezione Urbana RA, Foglio 59, Particella 63, Subalterno -, Natura A5 – Abitazione di tipo

ultrapopolare, Consistenza 4,5 vani, Indirizzo via Santeramo, N.civico 22,
Piano T

2. Catasto Fabbricati, Comune di H199 - Ravenna (RA), Sezione Urbana RA,
Foglio 59, Particella 83, Subalterno -, Natura A5 – Abitazione di tipo
ultrapopolare, Consistenza 2,5 vani, Indirizzo via Santeramo, N.civico 22,
Piano T

3. Catasto Fabbricati, Comune di H199 - Ravenna (RA), Sezione Urbana RA,
Foglio 59, Particella 64, Subalterno -, Natura A5 – Abitazione di tipo
ultrapopolare, Consistenza 1 vani, Indirizzo via Santeramo, N.civico 22, Piano
T

a favore di xxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1

e contro di xxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di
proprietà per la quota di 1/6 in regime di bene personale

e contro di xxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di
proprietà per la quota di 1/6 in regime di bene personale

e contro di xxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di
proprietà per la quota di 4/6

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni svolte alla data del 16/06/2024, risultano le seguenti formalità di
provenienza:

- **iscrizione al nn. 10.969/1.715 del 11/07/2012** dovuto a atto giudiziario
del 18/02/2011 del Giudice di Pace di Ravenna (RA), Rep. 155/2011, per
ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo; capitale € 2406,00, totale € 8.000,00)

riguardante (fra le altre) le unità immobiliari distinta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

Unità negoziale n. 2:

1. Catasto Fabbricati, Comune di H199 - Ravenna (RA), Sezione Urbana RA, Foglio 59, Particella 369, Subalterno -, Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza 2,5 vani, Indirizzo via Santerno Ammonite, N.civico 413, Piano T

a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

e contro di xxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

- **iscrizione al nn. 17.152/2.662 del 30/10/2012** dovuto a atto giudiziario del 18/10/2012 del Tribunale di Ravenna (RA), Rep. 1475/2012, per ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo; capitale € 8.143,43, totale € 15.000,00) riguardante le unità immobiliari distinta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

Unità negoziale n. 1:

1. Catasto Fabbricati, Comune di H199 - Ravenna (RA), Sezione Urbana RA, Foglio 59, Particella 369, Subalterno -, Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza 2,5 vani, Indirizzo via Santerno Ammonite, N.civico 413, Piano T

a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

e contro di xxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

- **iscrizione al nn. 7.848/1.208 del 20/05/2013** dovuto a atto notarile pubblico del 17/05/2013 del Notaio V. Palmieri di Lugo (RA), Rep. 365.406/38.381, per ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo fondiario; capitale € 30.000,00, totale € 54.000,00, importi variabili SÌ, durata 10 anni, somma iscritta da aumentare automaticamente SÌ, stipulazione di contratto unico SÌ) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

Unità negoziale n. 1:

1. Catasto Fabbricati, Comune di H199 - Ravenna (RA), Sezione Urbana RA, Foglio 59, Particella 15, Subalterno 2, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, Consistenza 11,5 vani, Indirizzo via Santerno Ammonite, N.civico 415, Piano T-1
2. Catasto Fabbricati, Comune di H199 - Ravenna (RA), Sezione Urbana RA, Foglio 59, Particella 15, Subalterno 3, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza 64 metri quadri, Indirizzo via Santerno Ammonite, N.civico 415, Piano T
3. Catasto Fabbricati, Comune di H199 - Ravenna (RA), Sezione Urbana RA, Foglio 59, Particella 15, Subalterno 4, Natura CO – Corte o resede, Consistenza -
4. Catasto Terreni, Comune di H199 - Ravenna (RA) Ravenna, Foglio 59, Particella 15, Subalterno -, Natura EU – Ente urbano, Consistenza 9 are 20 centiare, Indirizzo via Santerno Ammonite, N.civico -

a favore, in qualità di creditore ipotecario, di xxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

e contro, in qualità di debitore ipotecario, di xxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente

all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

- **iscrizione al nn. 4.477/744 del 23/03/2016** dovuto a atto giudiziario del 18/03/2016 del Ufficio del Giudice di Pace di Lugo (RA), Rep. 310/2015, per ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo; capitale € 1.932,84, totale € 10.000,00) riguardante l'unità immobiliari distinta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

Unità negoziale n. 1:

1. Catasto Fabbricati, Comune di H199 - Ravenna (RA), Sezione Urbana RA, Foglio 59, Particella 369, Subalterno -, Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza 2,5 vani, Indirizzo via Santerno Ammonite, N.civico 413, Piano T

a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

e contro di xxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

- **iscrizione al nn. 20.605/3.671 del 20/11/2018** dovuto a altro atto del 19/11/2018 dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma (RM), Rep. 1396/9318, per ipoteca conc. amministrativa/riscossione (ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo; capitale € 95.977,64, totale € 191.955,28, importi variabili SÌ) riguardante l'unità immobiliari distinta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

Unità negoziale n. 1:

1. Catasto Fabbricati, Comune di H199 - Ravenna (RA), Sezione Urbana RA, Foglio 59, Particella 369, Subalterno -, Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza 2,5 van

a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

e contro di xxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

- **iscrizione al nn. 1.790/270 del 01/12/2023** dovuto a atto giudiziario del 01/12/2023 del Tribunale di Ravenna (RA), Rep. 318/2023, per ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo; capitale € 6.990,00, totale € 18.000,00) riguardante le unità immobiliari distinta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

Unità negoziale n. 1:

1. Catasto Fabbricati, Comune di H199 - Ravenna (RA), Sezione Urbana RA, Foglio 59, Particella 369, Subalterno -, Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza 2,5 vani, Indirizzo via Santerno Ammonite, N.civico 413

a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

e contro di xxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

- **trascrizione al nn. 2.419/1.771 del 08/02/2024** dovuto a atto giudiziario del 26/01/2024 del Tribunale di Ravenna (RA), Rep. 4/2024, per atto giudiziario (sentenza di apertura della procedura giudiziale) riguardante (fra le altre) le unità immobiliari distinta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

◦ Unità negoziale n. 1:

1. Catasto Fabbricati, Comune di H199 - Ravenna (RA), Sezione Urbana RA, Foglio 59, Particella 369, Subalterno -, Natura A4 – Abitazione di tipo

popolare, Consistenza 2,5 vani, Indirizzo via Santerno Ammonite, N.civico
413

a favore di xxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1

e contro di xxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del curatore, gli atti pregiudizievoli che
dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento limitatamente ai beni
oggetto di pignoramento, sono quindi i seguenti:

- ISCRIZIONE CONTRO del 11/07/2012 - Registro Particolare 1715 Registro
Generale 10969
- ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/2012 - Registro Particolare 2662 Registro
Generale 17152
- ISCRIZIONE CONTRO del 20/05/2013 - Registro Particolare 1208 Registro
Generale 7848
- ISCRIZIONE CONTRO del 23/03/2016 - Registro Particolare 744 Registro
Generale 4477
- ISCRIZIONE CONTRO del 20/11/2018 - Registro Particolare 3671 Registro
Generale 20605
- ISCRIZIONE CONTRO del 20/11/2018 - Registro Particolare 3671 Registro
Generale 20605
- TRASCRIZIONE CONTRO del 08/02/2024 - Registro Particolare 1771 Registro
Generale 2419

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata computata, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune e sulla base delle planimetrie catastali:

mappale 369

abitazione piano terra	ca. mq	45.00
area cortilizia 45.00mq (coeff 10%)	ca. mq	4.50
<u>area cortilizia 321.00mq (coeff 2%)</u>	<u>ca. mq</u>	<u>6.42</u>
Totale superficie commerciale mappale 369	ca. mq	55.92

mappale 15

abitazione piano terra	ca. mq	131.00
cantine piano terra 54.00mq (coeff 50%)	ca. mq	27.00
centrale termica piano terra 3.00mq (coeff 25%)	ca. mq	0.75
loggia piano terra 3.00mq (coeff 30%)	ca. mq	0.90
abitazione piano primo	ca. mq	133.00
balcone piano primo 2.00mq (coeff 30%)	ca. mq	0.60
servizio esterno piano terra 72.00mq (coeff 25%)	ca. mq	18.00
area cortilizia 264.00mq (coeff 10%)	ca. mq	26.40
<u>area cortilizia 349.00mq (coeff 2%)</u>	<u>ca. mq</u>	<u>6.98</u>
Totale superficie commerciale mappale 15	ca. mq.	344.63
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO	ca. mq.	400.55

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze

delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Ravenna, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a misura e ragguagliati dallo scrivente sulla base di valutazioni comparative, considerando quanto riportato da:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2023, per la zona R1 Extraurbana/zona rurale e frazioni minori, microzona catastale 0, destinazione RESIDENZIALE riportante i prezzi:

- delle abitazioni civili in stato conservativo normale (min/max):

€/mq 1.100,00/1.600,00

- delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max):

€/mq 800,00/1.200,00

- Borsinoimmobiliare.it, quotazioni e rendimenti, Comune di Ravenna, Zona rurale e frazioni minori, riportante i prezzi:

- delle abitazioni in stabili di 1° fascia (min/max): €/mq 1.012,00/1.673,00

- delle abitazioni in stabili di fascia media (min/max): €/mq 857,00/1.416,00

- delle abitazioni in stabili di 2° fascia (min/max): €/mq 751,00/1.108,00

Ciò stante, si assume come prezzo unitario, viste le particolari caratteristiche dell'immobile e l'ubicazione dello stesso, il valore medio riportato dall'Omi per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, ovvero 1.000,00 €/mq.

DEPREZZAMENTI

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

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, si prevede di applicare una decurtazione del 25%.

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento, stante la previsione di liberare l'immobile al decreto di trasferimento e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

In riferimento alla necessaria presentazione delle due pratiche di sanatoria, pratica di accatastamento da rurale a urbano, pratica di sanzionamento semplificato opere edilizie minori, presentazione di DOCFA di aggiornamento catastale, ripristino dell'uso studio al piano terra in sostituzione di sala da pranzo e cucina, ripristino dell'apertura tra camera e ripostiglio e demolizione della tettoia presente lungo il lato ovest nell'unità al civico 413 si prevede un costo forfettario comprensivo di oneri tecnici, diritti e sanzioni pari a 27.000,00€.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assume come parametro di riferimento per l'abitazione un valore pari a €/mq 1.000,00 per la complessiva superficie ragguagliata.

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

- valore del bene oggetto di procedura:

mq 400,55 x 1.000,00 €/mq = 400.550,00 €

- detrazione per stato d'uso e di manutenzione 20%:

400.550,00 € x 25% = 100.137,50 €

- detrazioni per stato di possesso -%:

0€

- detrazione per presentazione pratiche di regolarizzazione e ripristini:

27.000,00 €

Restano 273.412,50 €

- detrazioni per assenza di garanzia e modalità di vendita -15%:

273.412,50 € x 15% = 41.011,88 €

Restano = 232.400,63 €

Valore del bene (approssimato) 232.000,00 € (duecentotrentaduemila/00)

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

Sulla base delle informazioni assunte presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Ravenna, come da comunicazioni ricevute in data 08.03.2024, 14.05.2024 e 17.06.2024, allegate alla presente, nell'immobile oggetto di perizia risulta residente la signora xxxxxxxxxxxxxxxx.

Il giorno 22.04.2024 durante il primo sopralluogo effettuato nell'unità al civico 413 alla presenza del curatore Rag. Ida Mazzoni, era presente la signora xxxxxxxxxxxxxxxx, così come durante il sopralluogo del 05.05.2024 effettuato nell'unità al civico 415.

EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE E RISPONDEZZA DEL CANONE

AL VALORE DI MERCATO

Lo scrivente ha provveduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate –

Direzione Provinciale di Ravenna in merito alla sussistenza di contratti di locazione o altri contratti analoghi, la quale riscontrava in data 11.03.2024 (in riferimento al mappale 369) e in data 24.05.2024 (in riferimento al mappale 15) l'insussistenza di contratti di locazione sull'immobile oggetto di perizia.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

In merito alle formalità ipotecarie (iscrizioni e trascrizioni) si rimanda al paragrafo "Atti pregiudizievoli", in cui vengono indicati anche quelli oggetto di futura cancellazione. Dalle ispezioni svolte alla data del 16/06/2024, risultano le seguenti formalità che non saranno oggetto di cancellazione:

- **trascrizione al nn. 9.818/6.718 del 25/06/2012** dovuto a atto notarile pubblico del 22/06/2012 del Notaio L. De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 76.873/23.316, per atto tra vivi (costituzione di diritti reali a titolo oneroso) riguardante le unità immobiliari distinta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

Unità negoziale n. 1:

1. Fondo Servente, Catasto Fabbricati, Comune di H199 - Ravenna (RA), Sezione Urbana RA, Foglio 59, Particella 15, Subalterno 4, Natura CO – Corte o resede, Consistenza -, Indirizzo via Santerno Ammonite, N.civico -

Unità negoziale n. 2:

1. Fondo Dominante, Catasto Fabbricati, Comune di H199 - Ravenna (RA), Sezione Urbana RA, Foglio 59, Particella 369, Subalterno -, Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza 2,5 vani, Indirizzo via Santerno Ammonite, N.civico 413, Piano T
2. Fondo Dominante, Catasto Terreni, Comune di H199 - Ravenna (RA)

Ravenna, Foglio 59, Particella 369, Subalterno -, Natura T – Terreno,
Consistenza 4 are 54 centiare, Indirizzo via Santerno Ammonite, N.civico -
a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di
SERVITÙ DI PASSAGGIO per la quota di 1/1
e contro di xxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di
SERVITÙ DI PASSAGGIO per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DI
BENI

Nella sezione D della nota di trascrizione veniva riportato:

*LA SIGNORA xxxxxxxxxxxxxxxx QUALE PROPRIETARIA DELL'IMMOBILE SITO IN
COMUNE DI RAVENNA FRAZIONE SANTERNO - ALLA VIA SANTERNO
AMMONITE CIVICO 415 COMPOSTA DA UN FABBRICATO DI CIVILE
ABITAZIONE CON ANNESSI LOCALI AD USO SERVIZI IN CORPO STACCATO E
PERTINENZIALE AREA COPERTA E SCOPERTA IL TUTTO DISTINTO NEL
CATASTO FABBRICATI DI RAVENNA SEZIONE RA AL FOGLIO 59 CON I MAPPALI
15/SUB.2, 15/SUB.3 E 15/SUB.4 B.C.N.C. (CORTE A SERVIZIO DEI SUBB.2 ET
3), E NEL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 59 CON IL MAPPALE 15 E.U. DI MQ.
920, HA COSTITUITO A CARICO DELLA CORTE COME SOPRA IDENTIFICATA
CON IL MAPPALE 15/SUB.4 B.C.N.C. E A VANTAGGIO DELL'IMMOBILE ATTIGUO
COSTITUITO DA UN FABBRICATO CON AREA PERTINENZIALE DISTINTO NEL
CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE, SEZIONE RA, AL FOGLIO 59 CON IL
MAPPALE 369, E NEL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 59 CON IL MAPPALE 369
E.U. DI MQ. 454, DI PROPRIETA' DELLA SIGNORA xxxxxxxxxxxxxxxx CHE HA
ACCETTATO, SERVITU' PERPETUA DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE DA
ESERCITARSI GRATUITAMENTE IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA
NOTTE, PER L'ACCESSO ALLA E DALLA VIA SANTERNO AMMONITE
UTILIZZANDO LO SBOCCO ALLA DETTA VIA DEL FONDO SERVENTE.
LE PARTI HANNO DICHIARATO CHE I DATI CATASTALI SOPRA RIPORTATI
RELATIVI AL FONDO SERVENTE E AL FONDO DOMINANTE E LE
CORRISPONDENTI PLANIMETRIE DEPOSITATE IN CATASTO SONO CONFORMI
ALLO STATO DI FATTO DEI DETTI IMMOBILI.*

Si osserva che la formazione del lotto come previsto determinata la confusione dei
fondi serventi e dominanti e dunque la conseguente estinzione della servitù.

Si segnala inoltre che l'atto (atto notarile pubblico del 22/06/2012 del Notaio L. De
Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 76.873/23.316) determinava anche la seguente

trascrizione, che si riporta per completezza:

- **trascrizione al nn. 9.819/6.719 del 25/06/2012** dovuto a atto notarile pubblico del 22/06/2012 del Notaio L. De Rubertis di Alfonsine (RA), Rep. 76.873/23.316, per atto tra vivi (compravendita) riguardante le unità immobiliari distinta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

Unità negoziale n. 1:

1. Catasto Fabbricati, Comune di H199 - Ravenna (RA), Sezione Urbana RA, Foglio 59, Particella 370, Subalterno -, Natura A3 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza 5,0 vani, Indirizzo via Santerno Ammonite, N.civico 409, Piano T-1
2. Catasto Terreni, Comune di H199 - Ravenna (RA) Ravenna, Foglio 59, Particella 370, Subalterno -, Natura T – Terreno, Consistenza 6 are 63 centiare, Indirizzo via Santerno Ammonite, N.civico -

a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1

e contro di xxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1

nella sezione D della nota di trascrizione veniva riportato:

*PER UNA MIGLIORE INDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO LE PARTI HANNO FATTO RIFERIMENTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "A". LA PARTE VENDITRICE HA DICHIARATO CHE I DATI CATASTALI SOPRA RIPORTATI E LA CORRISPONDENTE PLANIMETRIA DEPOSITATA IN CATASTO E COME SOPRA ALLEGATA, ERANO CONFORMI ALLO STATO DI FATTO DEL SUDDETTO IMMOBILE. LA VENDITA E' STATA FATTA ED ACCETTATA A CORPO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI L'IMMOBILE IN OGGETTO SI TROVAVA, CON TUTTE LE ADERENZE, PERTINENZE, SOVRASTANZE, USI E DIRITTI, AZIONI E RAGIONI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, SE VI ERANO E COME ERANO, E CON I SEGUENTI PATTI SPECIALI: - **I SIGNORI xxxxxxxxxxxxxxxx HANNO DICHIARATO DI ESTINGUERE CON EFFETTO IMMEDIATO LA***

SERVITU' DI PASSAGGIO COSTITUITA CON ATTO DEL NOTAIO ALESSANDRO SCARANO IN DATA 17 DICEMBRE 1981 REPERTORIO 107835/9784, TRASCritto NEI RR.II. DI RAVENNA IL 31 DICEMBRE 1981 ALL'ART.10682, E COMUNQUE OGNI SERVITU' DI PASSAGGIO A QUALSIASI TITOLO COSTITUITASI A CARICO DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA TRASCRIVENDA VENDITA E A FAVORE DELLA RESIDUA PROPRIETA' DELLA VENDITRICE; - CON IL TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE SOPRA DESCRITTO OGGETTO DELLA TRASCRIVENDA VENDITA, SI E' VOLUTO DALLE PARTI TRASFERITO ALL'ACQUIRENTE ANCHE OGNI DIRITTO CONSEGUENTE AL POSSESSO ESERCITATO DALLA VENDITRICE xxxxxxxxxxxxxxxx E PRIMA DAI SUOI DANTI CAUSA xxxxxxxxxxxxxxxx, SUL MAPPAL DEL CATASTO TERRENI 115 DI MQ.15 DEL FOGLIO 59, COME RISULTANTE DALLA TABELLA N. 5741 DEL 1981, CON LA QUALE IL MAPPAL 64 E.U. DI MQ.70 E' STATO FRAZIONATO NEI MAPPALI 64 E.U. DI MQ.55 E 115 E.U. DI MQ.15, NEL QUALE POSSESSO L'ACQUIRENTE E' SUBENTRATO PERTANTO ALLA VENDITRICE.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo "Destinazione urbanistica".

L'immobile non risulta essere inserito in condominio e non risulta pertanto pertinente la determinazione di spese di carattere condominiale.

In ogni caso, l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, con ogni comproprietà di legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del futuro acquirente, secondo quanto riportato nella documentazione disponibile, il diritto del debitore risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e il bene non appare gravato da tali pesi.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

L'immobile non risulta essere inserito in condominio né appare avere parti comuni a terzi e non risulta pertanto pertinente la determinazione di spese di carattere condominiale.

In merito alle spese future di gestione dell'immobile, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, dipendendo questo anche dalle modalità di utilizzo, e si rimanda unicamente ad eventuali IMU, TASI, TARI, ecc da verificare a cura del futuro proprietario e dipendenti dalla natura/tipologia dello stesso.

PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La planimetria dell'immobile e la documentazione fotografica effettuata durante i sopralluoghi del 22.04.2024 e del 05.05.2024 vengono allegate alla presente relazione.

QUADRO RIEPILOGATIVO

Si riporta di seguito un quadro riassuntivo con il valore dell'immobile.

<u>LOTTO UNICO</u>	Valore dell'immobile nello stato di fatto e di	
Abitazione di tipo	diritto in cui si trova, sito a Ravenna, via	
civile con servizio	Santerno Ammonite n.415 e n.413, distinto al	
esterno e abitazione	Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna,	
di tipo popolare	Sezione Urbana RA, Foglio59, Particella 15,	
	Sub 2 (abitazione) e Sub 3 (servizio), Foglio	
	59, Particella 369 (abitazione)	€ 232.000,00

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

Con osservanza.

Ravenna, 18 giugno 2024

IL C.T.U.

Dott. Ing. Iun. Michele Flamigni

Allegati lotto unico:

1. Estratto sentenza n.4/2024
2. Atto di compravendita del 23.01.2001 rep. n.1963 rogato dal Notaio Valerio Visco di Ravenna
3. Visure catastali storiche per immobile, planimetrie catastali, visura terreni, elaborato planimetrico, elenco subalterni, mappa catastale
- 3bis. Mappe e planimetrie catastali storiche
4. Documentazione amministrativa
5. Documentazione fotografica
6. Stralcio di RUE e PSC vigenti, PUG in fase di assunzione
7. Ispezione ipotecaria per immobile – aggiornamenti
8. Valori OMI e Borsinoimmobiliare.it
9. Agenzia Entrate – ispezione contratti di locazione
10. Documentazione anagrafica e residente immobile
11. Documentazione planimetrica
12. Rilievo preliminare del compendio