

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 98/2023

Promossa da

[REDACTED]

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Giudice dell'Esecuzione:

DOTT. SAMUELE LABANCA

DATI DI PIGNORAMENTO

Il creditore ha proceduto al deposito di certificazione notarile sostitutiva del 04-10-2023, redatto a Perugia, dal Notaio Dott. Nicolò Tiecco, nel presente paragrafo analisi sintetica, a cui, quindi, si rimanda integralmente nell' allegato relativo.

L'atto di pignoramento dell'immobile è stato formalizzato dallo Studio Legale Tinelli, di Reggio Emilia il 25.07.2023, atto giudiziario del 18.08.2023 Rep. n°. 2208/2023, notificato e registrato al Tribunale di Ravenna il 04.09.2023, trascritto in data 18.09.2023 RG 17234 n. 12629; è stata pignorata la quota pari ad 1/1 sui beni immobili e terreni sotto descritto, a favore



di "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx" con sede in Conegliano (TV) e contro
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (cf xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) con sede in Forli (FC)".

- Come descritto nell'atto di certificazione del notaio Dott. Nicolò
Tiecco, il pignoramento è fatto sui seguenti immobili:

Porzione del fabbricato sito in Faenza (di Ravenna) - Via Prada
civ. 6 e precisamente un'abitazione posta ai piani terreno,
primo piano, con annessi servizi in manufatto attiguo con
annesse aree esterne, ~~distinte al Catasto dei Fabbricati della~~
Provincia di Ravenna, nel Comune di **Faenza** (D458)

- **Foglio 38, particella 155 subalterno 1**, piano T,
categoria A/4, classe 2, consistenza di vani 3, mq 53, R.C.
€ 154,94.
- **Foglio 38, particella 155 subalterno 3**, piano T,
categoria C/2, classe 1, mq 160, R.C. € 173,53
- **Foglio 38, particella 155 subalterno 8**, (ex sub 2-4-6)
piano P1, categoria A/4, classe 2, mq 154,94, R.C. €
173,53;
- **Foglio 38, mapp. 155, sub. 9**, p. T, BCNC;
- **Foglio 38, mapp. 170**, p. T, cat. Area urbana di 48 mq;

Al catasto terreni

- **Foglio 38, mapp. 155**, ENTE URBANO di mq 1684
(sedime dove insiste tutto il bene edilizio);
- **Foglio 55 mapp. 230**; seminativo. classe 2 . di Ha 1 Are
23 Ca 75 R.D. Euro 120, 82, R.A. Euro 99, 06

Salvo errori e come meglio in fatto.



I suddetti beni sopradescritti risultano intestati a:
xxxxxxxxx con sede in Forlì, frazione xxxxxxx, Via xxxxxx n. xx,
codice fiscale e numero di iscrizione presso i Registro Imprese
di xxxxxxx xxxxxxx.

CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI

(allegato **1 e 2** elaborato planimetrico, estratto di mappa, planimetrie)

La porzione del fabbricato sito in Faenza (di Ravenna) - Via Prada civ. 6, fa parte di un fabbricato ex colonico, ad uso residenziale per abitazione e servizi di deposito inclusi, a due piani, opportunamente frazionato in verticale, in due parti map 154 e map 155, con i subalterni relativi e pertinenza di corti incluse di natura BCNC.

Tale frazionamento è graficamente descritto nella planimetria catastale compilata dal Geom. Ballanti Daniele il 28.11.2007 prot. RA0204568, **F38 part 155 sub 1**, precisamente uso residenziale, posta al piano terreno con funzione di due cantine, tre ambienti servizi, un ripostiglio e camera, di superficie complessiva **53 mq**;

sub 3 prot. RA0204586 del 28.11.2007, consistenza di due ambienti magazzino di superficie complessiva di **114 mq**.

La planimetria catastale con prot. RA0030330 del 08.03.2010 **F38 part. 155 sub 8** descrive un piano terra a servizio e un primo piano con cantina, bagno e antibagno, ripostiglio e camera, per una superficie catastale complessiva



154,94mq;

Dall'elaborato planimetrico, si rileva che tutti gli ambienti dei subalterni 1, 3, e 8 descritti nelle parti del piano terra, sono graffiati alla pertinenza della **corte BCNC sub 9**, mentre il subalterno 8, descritto in parte al piano primo, non ha nessuna graffatura, se non attigua al F 38 mappale 169 che, da una visura catastale, risulta soppresso (per cui manca di scala di collegamento).

Al foglio 38 i mappali 170 risulta ente urbano di **48mq**, da "DIVISIONE del 08/03/2010 Pratica n. RA0030339 in atti dal 08/03/2010, DIVISIONE (n. 2479.1/2010) e catasto terreni da "FRAZIONAMENTO del 05/03/2010 Pratica n. RA0029511 in atti dal 05/03/2010 presentato il 05/03/2010 (n. 29511.1/2010).

Dall'elaborato planimetrico, l'area di entrata al fondo e quindi comune (non oggetto di pignoramento) dei fabbricati mappali 155 e il confinante mappale 154, risulta essere anch'esso corte di pertinenza BCNC mappale **156**, dalla "DIVISIONE del 28/11/2007 Pratica n. RA0204606 in atti dal 28/11/2007 DIVISIONE (n. 13441.1/2007)", di consistenza al catasto terreni di **mq 103**.

Il Terreno Foglio 55 mapp. 230 (oggetto del pignoramento) è coltivo a seminativo, avente consistenza di **12.375mq** ubicato a poca distanza dal mappale 155, all'incirca a sudest del lotto edificato.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastalmente i beni risultano intestati a :

XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXX) sede in XX (XX) Diritto di:
Proprieta' per 1/1;

e risultano così identificati come già descritti nella sezione precedente "dati di pignoramento":

- N.C.E.U. Comune di FAENZA (D458) (RA) **Foglio 38 Particella 155 Subalterno 1**; VIA PRADA n. 6 Piano T Rendita: Euro 154,94, Categoria A/4a), Classe 2, Consistenza 3,0 vani. Dati di superficie: Totale: 53 mq Totale escluse aree scoperte b): 53 mq; Classamento e rendita validati; particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di FAENZA (D458) (RA) Foglio 38 Particella 155.
- N.C.E.U. Comune di FAENZA (D458) (RA) **Foglio 38 Particella 155 Subalterno 3**; VIA PRADA n. 6 Piano T; Rendita: Euro 173,53, Categoria C/2 c) Classe 1, Consistenza 160 mq. Dati di superficie: Totale: 163 mq; classamento e rendita validati; Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di FAENZA (D458) (RA) Foglio 38 Particella 155.
- N.C.E.U. Comune di FAENZA (D458) (RA) **Foglio 38 Particella 155 Subalterno 8**; VIA PRADA n. 6 Piano T-1; Rendita: Euro 154,94, Categoria A/4a), Classe 2, Consistenza 3,0 vani. Dati di superficie: Totale: 114 mq Totale escluse aree scoperte b): 114 mq; Classamento e rendita validati; Particelle



- corrispondenti al catasto terreni: Comune di FAENZA (D458)
(RA) Foglio 38 Particella 155.
- N.C.E.U. Comune di FAENZA (D458) (RA) **Foglio 38 Particella 155 Subalterno 9**, VIA PRADA n. 6 Piano T, Ultimo atto di aggiornamento: DIVISIONE del 08/03/2010 Pratica n. RA0030339 in atti dal 08/03/2010 DIVISIONE (n. 2479.1/2010). Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di FAENZA (D458) (RA) Foglio 38 Particella 155.
 - N.C.T. Comune di **FAENZA (D458) (RA) Foglio 38 Particella 155** ENTE URBANO Superficie: **1.684 m2**. Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 05/03/2010 Pratica n. RA0029511 in atti dal 05/03/2010 presentato il 05/03/2010 (n. 29511.1/2010). FRAZIONAMENTO del 14/11/2007 Pratica n. RA0195525 in atti dal 14/11/2007 (n. 195525.1/2007). Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati Comune di FAENZA (D458) (RA) Foglio 38 Particella 155.
 - N.C.E.U. Comune di FAENZA (D458) (RA) **Foglio 38 Particella 170**; Categoria F/1a), Consistenza 48 mq; VIA PRADA n. 6 Piano T; Ultimo atto di aggiornamento: DIVISIONE del 08/03/2010 pratica n. RA0030339 in atti dal 08/03/2010, DIVISIONE (n. 2479.1/2010); **Bene comune censibile** - Particelle corrispondenti al catasto terreni. Comune di FAENZA (D458) (RA) Foglio 38 Particella 170; **N.C.T TERRENI** Particella con destinazione: ENTE URBANO Superficie: **48 mq** Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 05/03/2010



Pratica n. RA0029511 in atti dal 05/03/2010 presentato il 05/03/2010 (n. 29511.1/2010).

- Comune di FAENZA (D458) (RA) **Foglio 55 Particella 230**.
Redditi: dominicale Euro 120,82 agrario Euro 99,06 Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: C17a) A3b) Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2 Superficie: 12.375 m2. Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 19/12/2011 Pratica n. RA0138312 in atti dal 19/12/2011 presentato il 19/12/2011 (n. 138312.2/2011) Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 55 N. 232,234,238,219,244.

*

Fabbricato e terreni: i confini oggetto del pignoramento

Il F38 map 155 sub 1, 3, 8 e 9 e mappale 170, confina a est con il map 154 in ragioni x.xxxxxxx, a ovest via Prada, a nord con stradello Ponte San Giorgio, salvo altri e come meglio in fatto.

IL F55 map 230 è terreno agricolo, oggetto del pignoramento che confina a est con lo scolo consorziale di Prada, a sud con map 252 e a nord con map 41 rispettivamente ragioni xxxxx, a sud con map 242 ragioni xxx-xx, salvo altri.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Con la nota di deposito certificato notarile, così come nella intestazione del certificato redatto a Perugia il 04.10.2023 dal



notaio Nicolò Tiecco, (che si allega agli atti) ...”*gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di Paci edilizia srl. Sede di Forlì per i diritti 1/1 di piena proprietà e che a tutto il 03/10/2023 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie in natura, nonché da iscrizione ipotecaria e privilegi...*” (alla data odierna non ci sono state variazioni sulla presente dichiarazione)

Tuttavia, dall’elaborato planimetrico, l’accesso all’area della particella 155 ragioni xx e 154 ragioni xxx con i subalterni relativi tutti, risulta essere la particella 156 (non oggetto di pignoramento). Tale particella risulta catastalmente registrata al N.C.E.U. nel Comune di FAENZA (D458) (RA) **Foglio 38 Particella 156**, VIA PRADA n. 6 Piano T. Ultimo atto di aggiornamento: DIVISIONE del 28/11/2007 Pratica n. RA0204606 in atti dal 28/11/2007 DIVISIONE (n. 13441.1/2007) - **Bene comune non censibile** - Partita speciale A; al **N.C.T** quale ENTE URBANO, Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1, Superficie: **103 mq.** Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 14/11/2007 Pratica n. RA0195525 in atti dal 14/11/2007 (n.195525.1/2007).

L’intero lotto di fabbricati e aree contigue, quindi, viene descritto nelle **NOTE di Trascrizione RG 74 RGP 52, di n. Rep. 1759/5477 del 02.01-2008**, come ..” *Unita' immobiliari facenti parte del complesso immobiliare urbano, con corti Pertinenziali, sito in comune di faenza, frazione Prada, via*



provinciale Prada civ.n. 6, di vecchissima costruzione, in pessimo stato di manutenzione e bisognoso di totale ristrutturazione, il tutto attualmente censito nel catasto fabbricati..” E riferendosi alla particella 156 quale ente urbano di mq 103 la Nota puntualizza che alla compravendita spetta ...”nonchè la quota di comproprietà indivisa in ragione di 1/2 (un mezzo) della corte pertinenziale adibita a accesso comune, distinta con il mappale 156 BCNC (corte) a tutti i sub dei mappali 154 e 155” c.v.d.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Si dichiara che tra le visure catastali, le ispezioni ipotecarie eseguite e quanto pignorato, si rileva l'attuale corrispondenza. Tuttavia, dall'analisi grafica delle planimetrie catastali e lo stato attuale rilevato dal sopralluogo dello stato reale del fabbricato, si sono evidenziate diverse difformità che dovranno essere graficamente corrette nella RTI (relazione tecnica integrata), allegato obbligatorio nell' eventuale atto di compravendita notarile. (descrizione analitica di quanto rilevato nel paragrafo “regolarità catastale, edilizia e destinazione urbanistica). Almeno che, in sede di stipula, le difformità vengano valutate rientranti come parziali difformità accertate e tollerate, sanabili con Art.19-bis L.R. n.23/04 comma 1-ter.

A tale proposito si è costituito nel allegato 9 della documentazione fotografica, un planimetrico catastale dove,



oltre indicanti i punti di vista, sono mostrate le difformità rilevate di tamponamenti o nuove aperture, come per esempio il foro vano scala.

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

Come descritto nell'atto di mutuo, redatto dal Notaio Alberto Gentilini, "*notaio in Faenza ,iscritto presso il Collegio Notarile, del Distretto di Ravenna*", i beni in oggetto risultano attualmente essere intestati alla Società "xxxx xxx. ", con sede in xxxx, frazione xxxx, via xx n. xxx. capitale sociale Euro xxxxxxx,00 (xxxxxxxxxx) interamente versato, codice fiscale iscrizione presso il Registro Imprese di e numero xxxxxxx xxxx, rappresentata in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante il Sig. xxxxxxxxx, xxxxx, nato a xxxx xx xx xxxxx

PROVENIENZA DEI BENI

Con la nota di deposito certificato notarile, così come nella intestazione del certificato redatto a Perugia il 04.10.2023 dal notaio Nicolò Tiecco, (che si allega agli atti) ...

" ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione del bollo..
"necessario e funzionale" ad un procedimento a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002), descrive il "quadro sinottico della provenienza nel ventennio" del bene in questione. ".. *per quanto riguarda foglio 55 p.lla 230:*



- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Gentilini Alberto, notaio in Russi, del **10/06/2005 rep. 14127**, trascritto presso l'agenzia del Territorio-servizio di pubblicità immobiliare di Ravenna il 24/06/2005 n. 9443 di formalità; a favore: ██████████ s.l. con sede in Forlì per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: xxxxxxxxxxxx nato a Faenza (RA) il xxxxxxxxxxxx per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuto con atto notarile pubblico di compravendita rogito Notaio Mirri del 09/10/1999 rep. 45926 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 11/10/1999 al n. 10056 di formalità.

Per quanto riguarda **foglio 38 p.lla 155 sub 3-4** già p.lla 9 sub 5 poi in parte variati: - Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Gentilini Alberto, notaio in Russi, del **13/12/2007 rep. 17579/5477**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 02/01/2008 al n. 53 di formalità; favore: xxxxxxxxxxxx con sede in Forlì per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: xxxx xxx nato a xx (xx) il 10/08/19xx per i diritti di 5/18, xxxx xxx nata a xxx (RxxA) il 09/09/19xx per i diritti di 4/18 di piena proprietà, xxx xxx nata a xx (xx) il 01/11/19xx per i diritti di 9/18 di piena proprietà. E' compresa la quota di 522/1000 di piena proprietà della parti comuni già censite con il Foglio 38 p.lla 155 sub 6 (ora sub 9), bene comune non censibile e p.lla 155 (ora p.lla 170) ente



comune.

-Ante ventennio l'originale p.lla 9 sub 5, era cos' pervenuta alla parte venditrice: - quanto alla quota di 1/2 in capo a xxxxx xxx nata a xxx (xxx) il 01/11/1976:

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. ~~Mirri~~ Giorgio, Notaio in Ravenna, del 18/07/1988 rep. 45253, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 24/07/1998 al n. 7057 di formalità.

- Quanto alla quota di 8/18 in capo a xxx xxxxxxxxxxxxxx nato aa Faenza (RA) il 10/08/19xx e xxx xxx nata a xxx (xxxxxx) il 09/09/19xx:

-Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Mirri Giorgio, Notaio in Ravenna, del 18/07/1998 rep. 45253, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 24/07/1998 al n. 7056 di formalità; favore: xxx xxxx nato a a Faenza (RA) il 10/08/1951 per i diritti di 4/9 di piena proprietà, xxx xxx nata a xxx (xx) il 09/09/19xx per i diritti di 4/9 di piena proprietà. - Quanto alla quota di 1/18 in capo a xxxxxxxxxxx nato a Faenza (RA) il 10/08/19xx:

- Successione apertasi il 18/08/1982 in morte di xxx xxxxxxnato a Faenza il 20/01/19xx, denuncia n. 37/410 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-servizio di pubblicità immobiliare di Ravenna Il 16/05/1983 al n. 3710 di formalità. Per quanto riguarda **foglio 38, particella 155, sub 2**, già p.lla 9 sub 3, poi in parte variato;



- atto notarile pubblico di compravendita a rogito. Dott. Gentilini Alberto, notaio in russi, del **13/12/2007 Rep. 17579/5477**, trascritto presso l'agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 02/01/2008 al n. 52 di formalità; favore: xx.xx. xx xxxx. Con sede in xxx, per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: xx xxx nato a xxx (xx) il 10/08/19xx per i diritti di 5/9 di piena proprietà., xxxx xxx, nata a xx, (xx) il 09/09/19xx per i diritti di 4/9 in piena proprietà. E' compreso la quota di 222/1000 di piena proprietà delle parti comuni già censite con il Foglio 38 p.lla 155 sub 6. (ora sub 9), bene in comune non censibile e p.lla 155. (ora p.lla 170) ente comune.

- Ante ventennio la particella 9, sub 3, era così pervenuta alla parte venditrice:

- Quanto alla quota di 8/9 in capo a xx xx, nato a Faenza, (xx) il 10/08/19xx e xx xx, nata a xx, (xx) il 09/09/19xx:

- Atto notarile. Pubblico di compravendita rogito dottor Mirri Giorgio, notaio in Ravenna, del 18/07/1988 rep. 45253, trascritto presso L'agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliari di Ravenna il 24/07/1988 al n.7056 di formalità.

- Quanto alla quota di 1/9 in capo al solo xxx xxxxx, nato a xx, (xx) il 10/08/19xx:

- Successione apertasi il 18/08/19xx e morte di xx xxxxxnato a xxx il 21/01/19xx, denuncia n. 37 barra 410 e trascritto presso L'agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità



Immobiliare di Ravenna il 16/05/1983 al n. 3710 di formalità.

Per quanto riguarda foglio **38, particella 155, sub 1-6**, già foglio 38, p.lla 9, sub 4-6:

Atto notarile pubblico di compravendita, rogito dott. Gentilini Alberto, Notaio in Russi, del **13/12/2007 rep.17579/5477**, trascritto presso Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 02/01/2008 al n. 51 di formalità; favore: xx.xxx. xx xxx con sede in xxx per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: xxx xx nata a xx xx il 01/11/19xx per i diritti di 1/1 di piena proprietà. E' compreso la quota di 256/1000 di piena proprietà delle parti comuni già censite con il foglio 38, p.lla 155 sub 6 (ora sub 9), bene comune non censibile e p.lla 155 (ora p.lla 170) ente comune.

- Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuti con atto notarile pubblico di compravendita, a rogito. Dottor. Mirri Giorgio, Notaio in Ravenna, del 18/07/1998, repertorio. 45253, trascritto presso Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 24/07/1998 al numero 7057 di formalità.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI A FAVORE

Reg. gen 15534 Reg,part. 9443 del 24.06.2005

ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA (n. 63)

A FAVORE: xxx



UNITA' NEGOZIALE 3; Immobile, in via Prada n°6, censiti al N.C.T D458 Comune di Faenza, Prov. RA, Fogl. 38, part. **156** ENTE URBANO di **103mq** (corte comune di accesso al 154 e 155) VEDI NOTE ALLEGATE

TRASCRIZIONI A FAVORE

Reg. gen 74 Reg,part. 52 del 02.01.2008

ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA (n. 75)

A FAVORE: xxx

Atto del notaio Gentilini Alberto con sede a RUSSI (RA) del 13.12.2007, Rep. n°. 17579/5477 .

CONTRO: xxx;

GRAVA: **UNITA' NEGOZIALE 1**; Immobile, in via Prada n°6, censiti al N.C.E.U. D458 Comune di Faenza, Prov. RA, Fogl. 38, **part. 155** subalterno **2** ABITAZIONE A2;

UNITA' NEGOZIALE 2; Immobile, in via Prada n°6, censiti al N.C.E.U. D458 Comune di Faenza, Prov. RA, Fogl. 38, part. 155 subalterno **6** CORTE O RESEDE e in N.C.T. **ENTE URBANO di 1741 mq**; VEDI NOTE ALLEGATE

TRASCRIZIONI A FAVORE

Reg. gen 75 Reg,part. 53 del 02.01.2008

ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA (n. 76)

A FAVORE: xxx

Atto del notaio Gentilini Alberto con sede a RUSSI (RA) del



Convenzione: IPOTECA VOLONTARIA, 0176 CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Capitale € xxxxxxxx Tasso
interesse annuo 5,8% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese
- Totale € xxxxxxxx

Importi variabili Valuta estera - Somma iscritta da aumentare
automaticamente. Presenza di condizione risolutiva - Durata 32
anni.

CONTRO: DEBITORE IPOTECARIO xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxx)
Codice fiscale xxxxxxxxxx, unità negoziale n. 1, per il diritto di
Proprietà, Per la quota di 1/1.

GRAVA: immobile 1; Comune D458 - FAENZA (RA) Catasto
FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 38 Particella 155
Subalterno 1 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
Consistenza 3,0 vani Indirizzo FR. PRADA-VIA PROV.LE PRADA
N. civico 6 Piano T3;

Immobile n. 2; Comune D458 - FAENZA (RA) Catasto
FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 38 Particella 155
Subalterno 2 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO FR. PRADA-VIA
PROV.LE PRADA N. civico 6 piano T;

Immobile n. 3; Comune D458 - FAENZA (RA) Catasto
FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 38 Particella 155
Subalterno 3 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
Consistenza 160 metri quadri Indirizzo FR. PRADA-VIA
PROV.LE PRADA N. civico 6 Piano T;

Immobile n. 4; Comune D458 - FAENZA (RA) Catasto



FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 38 Particella 155
Subalterno 4 Natura T - TERRENO Consistenza - Indirizzo FR.
PRADA-VIA PROV.LE PRADA N. civico 6;

Immobilabile n. 5; Comune D458 - FAENZA (RA) Catasto
FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 38 Particella 155
Subalterno 5 Natura T - TERRENO Consistenza - Indirizzo FR.
PRADA-VIA PROV.LE PRADA N. civico 6;

Immobilabile n. 6; Comune D458 - FAENZA (RA) Catasto
FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 38 Particella 155
Subalterno 6 Natura CO - CORTE O RESEDE Consistenza -
Indirizzo FR. PRADA-VIA PROV.LE PRADA N. civico 6.

DOMANDA DI ANNOTAZIONE

Reg. gen 24512 Reg. part. 4336 del 24.12.2010

ATTO NOTARILE (n. 90)

A FAVORE: ~~CREDITORE IPOTECARIO BANCA DI FORLÌ -~~
~~CREDITO COOPERATIVO SOCIETÀ COOPERATIVA~~ Codice
fiscale 00124950403, FORLÌ Corso della Repubblica 2/4, per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Atto: SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE
AUTENTICATA Data 14/12/2010 Numero di repertorio
20907/7273 Notaio GENTILINI ALBERTO Codice fiscale
GNTLRT55D20D458O Sede RUSSI (RA);

Convenzione: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE, 819 RESTRIZIONE
DI BENI, rif. Iscrizione Reg. part. 23 del 02/01/2008.



CONTRO: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xxx) Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx
unità negoziale n. 1.

GRAVA: immobile 1; Comune D458 - FAENZA (RA), *Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 38 Particella 169 - Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 10 metri quadri, Capitale - Ipoteca.*

immobile 2; *Immobilie n. 2 Comune D458 - FAENZA (RA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 38 Particella 170 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza - Piano T Capitale - Ipoteca*

immobile 3; *Comune D458 - FAENZA (RA) Catasto TERRENI Foglio 38 Particella 169 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 9 centiare Capitale - Ipoteca*

immobile 4; *Catasto TERRENI Foglio 38 Particella 170 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 48 centiare Capitale - Ipoteca*

ISCRIZIONE

Reg.gen 12628 Reg.part. 2077 del 03.08.2012

ATTO NOTARILE (n. 173)

A FAVORE: ~~CREDITO COOPERATIVO BANCA FONI~~ -
~~CREDITO COOPERATIVO-SOCIETA' COOPERATIVA~~

Atto del notaio Gentilini Alberto con sede a FAENZA (RA) del 27.07.2012, Rep. n°. 22800/8203.

CONTRO: xxx



IPOTECA VOLONTARIA, da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, capitale €xxxxxxxxxxx, tasso interesse annuo 4,7% totale xxxxxxxx, durata 10 anni , somma iscritta da aumentare matematicamente e contratto unico.

UNITA' NEGOZIALE 1; immobile N.C.E.U. H642 Comune di RUSSI, Prov. RA, (vedi visura ipotecaria allegata);

Immobile, in via Prada, censiti al N.C.T. D458 Comune di Faenza, Prov. RA, **Fogl. 55, part. 230 di 12375 mq ;**

(vedi note allegate e paragrafo provenienza di beni per part 230)

TRASCRIZIONI CONTRO

Reg. gen 17234 Reg.part. 12629 del 18.09.2023

ATTO PUBBLICO (n. 4)

A FAVORE: xx

Atto GIUDIZIARIO; UNEP PRESSO TRIBUNALE DI RAVENNA
CF: 800 064 00396 del 18.08.2023, Rep. n°. 2208

CONTRO: PA.CI. EDILIZIA S.R.L. FORLI' CF.02686340403

GRAVA: UNITA' NEGOZIALE 1; Immobile, in via Prada n°6, censiti al N.C.E.U. D458 Comune di Faenza, Prov. RA, Fogl. 38, part. **155** subalterno **1** ABITAZIONE TIPO POPOLARE A4 vani 3; subalterno **3**, C2 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO **160mq;** subalterno **8** ABITAZIONE TIPO POPOLARE A4 vani 3; subalterno **9**, ENTE COMUNE; Fogl. 38, **part. 170** AREA URBANA F1 **48mq;**

UNITA' NEGOZIALE 2; Immobile, in via Prada n°6, censiti al



N.C.T. D458 Comune di Faenza, Prov. RA, Fogl. 38, part. 155
subalterno **6** CORTE O RESEDE; N.C.T Fogl. 55, **part. 230**
TERRENO di **23750 mq** ;

REGIME FISCALE

La vendita dei beni oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione come impresa di costruzioni, con trasferimenti soggetto ad IVA con aliquota del 4% in caso di prima casa, oppure al 10% in caso di seconda casa. Le imposte di registro ed ipocatastali saranno fisse nella misura di euro 200,00 ciascuna.

La presente indicazione viene resa sulla base della normativa applicabile alla data di redazione della presente perizia, ma si applicherà in ogni caso il regime di tassazione al momento dell'emissione del decreto di trasferimento.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Dal raffronto tra il rilievo eseguito durante il sopralluogo del bene pignorato, (eseguito il 07-02-2024 con in nomina Custode Giudiziario Dott. Marco Minguzzi) e le planimetrie catastali attuali, si evincono diverse difformità sulle partizioni, interne, finestre, vano scala. *Nella documentazione allegato fotografico, si è creato un elaborato grafico con le planimetrie catastali, che oltre ad mostrare i punti di vista fotografici, indica*



le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Se nel subalterno **1 e 8**, i muri perimetrali descritti graficamente, coincidono con lo stato dei luoghi, diversamente, nel sub **3** (magazzini) allo stato attuale, si presenta ancora **in fase di demolizione** dallo stato originario, per cui quello che è descritto nella planimetria non corrisponde in toto, con lo stato dei luoghi.

Di seguito la descrizione visiva (fotografica), di raffronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi rilevati per ogni subalterno:

Foglio 38 Particella 155 Subalterno 1; il planimetrico catastale descrive il fabbricato diviso in locali **cantine, servizi e camera con ripostiglio**. Tutto il subalterno rileva una condizione di un cantiere in itinere, dove tutte le componenti edilizie si mostrano ancora allo stato grezzo, ad esclusione delle soffittature in grandi travi in legno, travetti e tavelle in cotto, che, a vista si rileva lo stato ottimale tale che si potrebbe definire "finito".

In particolare, l'ambiente **cantina** si conforma nella realtà diversamente dallo stato descritto in planimetria per partizioni diverse. Le aperture di finestre e porte corrispondono all'incirca graficamente a quello eseguito.

Nei **locali servizi** attigui alle cantine, non sono state costruite le ripartizioni degli ambienti servizi, come descritto



nella planimetria catastale, rimanendo ambiente in unico spazio, con aperture rivolte a sud tamponate, a nord aperture corrispondenti all'incirca alla descrizione planimetrica, a est con apertura ai vani cantina, a ovest collegamento con il vano sub 8 ancora allo stato completamente grezzo.

Diversamente da quanto descritto nel planimetrico catastale, il locale servizi del piano terra, ha un accesso al ripostiglio e alla camera; condizione molto simile che si ritrova al piano primo (sub 8 servizi).

Foglio 38, particella 155 subalterno 3; come descritto nelle note iniziali del paragrafo, il subalterno 3 è descritto in planimetria catastale con funzione a magazzino. La corrispondenza tra il grafico catastale e il rilevamento attuale è difforme, mostrando l'attuale stato dei luoghi ancora in fase di demolizione delle parti originarie (per cui non è stato possibile nessun rilevamento metrico).

Foglio 38, particella 155 subalterno 8; i locali rappresentati in planimetria catastale in questo subalterno, riguardano un servizio al piano terra e al primo piano, locali con funzione di cantina con bagno, ripostiglio e camera.

Al piano terra il locale servizi, si presenta anch'esso allo stato grezzo, appena perimetrato da laterizi posati fino ad una quota di 2,00 m circa, corrispondente comunque alla sagoma indicata nel planimetrico catastale.

Al primo piano non è stato possibile accedervi mancando la



scala di collegamento, ma dal piano terra e dalla rilevazione visiva del fabbricato dall'esterno, vi è corrispondenza del perimetro murario a quello proiettato al piano terra (sub1 camera, ripostiglio e servizi). La rilevazione fotografica di questa parte è stata effettuata e fornita dall'esecutato, accedendo ai vani tramite una scala a pioli appoggiata all'interno del perimetro del foro del solaio.

Dal rilievo fotografico il locale, identificato nella planimetria catastale come camera orientata a sud, differisce dall'elaborato grafico sulle aperture finestrate e larghezza di apertura di accesso al ripostiglio. Così come il locale cantina con bagno, non trova corrispondenza sulle finestrate (sul lato est sono state aperte tre finestre di uguale dimensioni) e mancante anche della indicazione del foro solaio per l'alloggio della scala.

Dal raffronto tra il rilievo eseguito durante il sopralluogo del bene pignorato e le planimetrie catastali attuali, si conferma la difformità grafica e di fatto delle planimetrie catastali dei subalterni, con lo stato attuale dei luoghi sopradescritti. Planimetrie catastali che dovranno essere aggiornate con nuova planimetria catastale, da allegare ad una eventuale RTI (relazione tecnica integrata); documento richiesto obbligatorio nell'atto di compravendita notarile (cit. in paragrafo corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato)

Ogni riferimento sopra descritto è documentato dalla relazione fotografica allegata. **Foglio 38, mapp. 155, sub. 9:** il



subalterno è riferito alla corte comune dei subalterni 1, 3, 8; non insiste nessun elemento di raffronto tra catasto e stato dei luoghi.

- **Foglio 38, mapp. 170**; Area urbana di 48 mq proveniente da frazionamento avvenuto il 05.03.2010; c'è corrispondenza.
- **Foglio 55, particella 230**; iscritto al N.C.T. del Comune di Faenza, oggetto di frazionamento del 19/12/2011; dal sopralluogo c'è corrispondenza tra identificazione catastale e stato attuale dei luoghi.

REGOLARITA' EDILIZIA E DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Urbanisticamente i beni in oggetto di stima, identificati al catasto fabbricati del Comune di Faenza **Foglio 38, part. 155 sub. 1, 3, 8, 9 e mapp. 170,** sono inseriti all'interno del Sistema Informativo Territoriale (SIT) dell'Unione della Romagna Faentina, disciplinato dal Regolamento Urbanistico (RUE) delle zone urbane, extraurbane, con la possibilità di consultazione delle relative normative, identificati da articolo specifico: nel caso particolare dei mappali e subalterni sopracitati appartengono al sistema misto consolidato art7 del RUE.

R.U.E.: art 7 Ambito residenziale misto consolidato "tessuto ordinario"

"..È l'insieme delle aree prevalentemente residenziali all'interno del centre urbano, in cui il disegno degli spazi pubblici



è già strutturato sulla base della pianificazione del passato e in cui si ravvisa l'esigenza e la possibilità di consentire nuove occasioni di insediamento e trasformazione, migliorando la qualità e l'estetica urbana, la vulnerabilità sismica e le prestazioni energetiche degli edifici..". (Vedi allegato)

Come già relazionato nel paragrafo con il titolo "introduzione", il primo contatto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Faenza si è eseguito l'08.03.2024, l'accesso agli atti il 27.03.2024 e successivamente colloqui telefonici con il personale tecnico dal 28.03 al 11.04.2024. Il complesso dei fabbricati è stato sottoposto dall'esecutato a diversi frazionamenti catastali (vedi in paragrafo identificazione catastale) e pratiche amministrative corrispondenti ad altrettanti titoli edilizi annullati o scaduti. Successivamente sono seguite le indagini di istruttoria sulle pratiche visionate il 16 aprile 2024, con il personale dell'ufficio tecnico e con la supervisione del dirigente responsabile dei procedimenti amministrativi.

Cronologia degli atti amministrativi dei fabbricati

Il fabbricato attuale rileva caratteristiche tipologiche originarie rurali delle zone della Bassa Romagna. Nei casi suddetti dove non si riconosce una data certa di costruzione e in assenza di catasto di impianto originario, si può definire il fabbricato ante 1963.

Il primo atto amministrativo, rinvenuto all'interno del



fascicolo 894, variante DIA n.560 del 11.05.2010, risale ad una licenza di costruire n.171 del 15.06.1965 PG.5343, per pertinenze al fabbricato principale esistente; un manufatto ad uso garage (sagoma dell'attuale sub 8 al piano terra) e uno ad uso magazzino (attuale sub 3). Nel 1965 il complesso edilizio constava anche di un fabbricato nella stessa posizione dell'attuale identificato subalterno 9, cioè corte comune; un corpo di fabbrica a quattro falde, vista in una foto aerea del 1975, messa a disposizione dagli uffici accesso atti.

(allegato 7 accesso atti).

Il successivo, DIA n.966/2007 del 04.10.2007, ne indica la demolizione.

Sono descrittive le fotografie rinvenute nella prima pratica nel procedimento di accesso agli atti, pratica presentata dall'esecutato nel 2008 con il Permesso di Costruire PG. 490 del 2008-05-09 fasc.896; titolo *“ristrutturazione totale di fabbricato urbano con realizzazione di tre unità abitative ed ampliamento”*.

..... si percepisce il complesso edilizio originario, con il corpo laterale in aggetto, gli interventi del 1975 del garage in aderenza, nella foto x il corpo di fabbrica dei magazzini.; pratica edilizia, PG 490, che risulta archiviata per richiesta della xxxxxxxl nel 11 maggio 2010.

Alla data, 11.05.2010 con PG. 18313 n.560 fasc.894xxxxxxx, presenta un DIA di manutenzione straordinaria per modifiche interne. Le tavole grafiche mostrano



modifiche al piano terra nella parte dei servizi e al primo piano tamponamenti di finestrate del permesso di costruire precedente del 2008, per il rinnovo di tutto il manto di copertura (parte eseguita che si può ritenere allo stato attuale finito e in eccellenti condizioni di conservazione). Successivamente viene depositata la relazione tecnica del Geometra Daniele Ballanti, con variante alla DIA n.560 del 11.05.2010 prot.18313, che motiva così l'intervento di variante:..” *di non aver concluso tutta la parte del coperto indicato nella pratica DIA precedente*”. Quindi con PG 9285 del 2011-03-16 fasc. 894, specificando quale intervento di “edilizia libera” e variante alla DIA n.560, comunica la fine dei lavori precisando ..” *di riferirsi alle manutenzioni straordinarie del tetto del fabbricato e non alle formazioni di unità immobiliari.* “

Il 14.04.2011 PG. 13946 fasc.896, xxxxxx xxxxx, presenta una domanda di archiviazione della pratica del 2008 prot.490, depositando anche il PG. 46197, il 15.12.2011 fasc 896, la richiesta di autorizzazione sismica.

La ditta, assieme a ragioni xxxxxxxx, deposita il permesso di costruire n. 106 fasc. 896 prot. 37935, con arrecato nel frontespizio della pratica, il timbro con la dicitura, “decaduto”.

L'istruttoria dell'edilizia privata successivamente comunica alla ditta, il 10 novembre 2015 prot. 52166 fasc.896, riferendosi alla pratica prot. 29305 del 20.07.2010, che il permesso di costruire n.106 del 11.10.2012, con titolo, “*ristrutturazione e*



ampliamento di fabbricato residenziale con aumento di una unità immobiliare in via prada 6”, è scaduto.

*

L'elenco cronologico degli atti amministrativi sopra esposti:

- 1965.06.15. PG. 5343 n.171 *licenza di costruire*
(garage e deposito)
- 2007.10.04 n.966.2007 *dia* (demolizione).
- 2008.05.09 PG. 490 Fasc.896 *Permesso di Costruire*
(archiviata su richiesta)
- 2010.05.11 PG. 18313 n 560 fasc.894 *manutenzione straordinaria con variante (tetto e finestre)*
- 2011.03.16 PG. 9285 fasc.894 *fine lavori*
- 2012.10.11 PG. 37935 n.106 fasc.896 *Permesso di costruire* (scaduta)

Dall'analisi degli atti amministrativi in corso di validità, considerando la pratica del 2010.05.11, PG.18313, n. 560, fasc.894, manutenzione straordinaria con variante e relativa chiusura dei lavori del 2011.03.16 PG. 9285 fasc.894, vista la LR 15-2013 s.m.i., si evince che il fabbricato nello stato attuale, ha le condizioni di essere processato con titolo SCIA (o CILA a seconda del grado di intervento LR 15/2013 smi) in sanatoria sui lavori eseguiti e di completamento.

*

Richiesta di certificazione urbanistica (CDU)

La richiesta del CDU per il terreno nel Comune di FAENZA



(D458) (RA) **Foglio 55 Particella 230** è stata inoltrata il 05-06-2024 ricevendo il documento il 02-07-2024.

Di seguito gli articoli di Rue, citati nel documento:

“Art. 13 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura)

I suddetti mappali sono altresì interessati dai seguenti elaborati del RUE:

- *Tav. P.3 - Tavole di Progetto (Scala 1:5.000) – Tavole 9.1*
- *Tav. C.1 - Relazione illustrativa*
- *Tav. C.2 - Tavola dei Vincoli (Scala 1:10.000) e Scheda dei Vincoli – Tavole 9*

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

F38 part.155 sub 1, 3, 8 ,9.

Con la nota di deposito certificato notarile, così come nella intestazione del certificato redatto a Perugia il 04.10.2023 dal notaio Nicolò Tiecco, (che si allega agli atti):...*”gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di Paci Edilizia srl. sede di Forlì per i diritti 1/1 di piena proprietà e che a tutto il 03/10/2023, sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie in natura, nonché da iscrizione ipotecaria e privilegi risultati da detti documenti e registri...”*

Sul terreno **Foglio 55, particella 230**, grava un contratto di locazione sottoscritto il 01.03.2022, con scadenza il 28.02.2028



in carta semplice tra le parti..” xxxxxxxx in liquidazione con sede a xxx (xxx) in Via xxx xxx codice fiscale, iscrizione al Registro Imprese della xxxxxxxx xxxx e Partita IVA n. xxxx nella persona del liquidatore pro-tempore xxxxxx codice fiscale xxxxxx domiciliato per la carica presso xxxxxx, di seguito denominata parte locatrice, CONCEDE IN LOCAZIONE xxxx xxxxx con sede a xxx (xxxx) in P.xxx xx 1xx0 codice fiscale, iscrizione al Registro imprese di Ravenna e Partita IV A n xxxxxxxxxxxxxx nella persona del legale rappresentante pro-tempore Sig. xxxxxx codice fiscale xxxxx.....parte conduttrice, la quale accetta, i seguenti beni immobili “; terreni fra i quali risulta la **particella 230** (230, 236, 237 e 241), che.... “ ..vengono locati in cattivo stato di manutenzione....” ..e “....esclusivo uso ed utilizzo come deposito esterno di attrezzature edili di esclusiva proprietà della società conduttrice...e di avvalersi di detto terreno solamente per l'utilizzo come deposito esterno di proprie attrezzature edili legate all'esercizio della propria attività, per cui ogni altro utilizzo e espressamente vietato e determina ipso iure la risoluzione del presente contratto...”

DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare e del terreno pignorati, della destinazione e consistenza, è opportuna, e giustificata la vendita in più lotti, pertanto l'u.i. **sarà venduta in 2 (due) lotti per la quota**



ognuno di 1/1:

- **Catasto fabbricati F38 part 155 sub 1, 3, 8, 9 e part 170**
- **Catasto terreni lotto seminativo F55 part 230**

DESCRIZIONE DEI BENI

ubicazione-tipologia (primo lotto F38 part 155). Il bene oggetto della presente perizia è ubicato in prossimità del centro di Prada, frazione del Comune di Faenza, proprio nel confine verso nord, dove inizia l'abitato, sulla strada provinciale via Prada al numero 6. In mezzo ai terreni coltivati, il lotto con il fabbricato di tipologia rurale, originariamente di unica proprietà, si trova diviso in due particelle 154 e 155. In questa ultima 155 (N.C.T. mq 1684), insistono i subalterni 1, 3, 8, 9 già menzionati e descritti nei paragrafi precedenti.

Percorrendo via Prada, appunto da nord, il **lotto è di forma triangolare** con un primo casolare a destra, attorniato da diversi volumi edilizi minori a servizio uso pertinenziale. E percorrendo quindi uno dei lati del lotto a forma triangolare, **si entra dal vertice** rivolto sulla strada di via Prada, piccola area di ingresso di 103 mq, **particella 156**, già descritta come bene non censibile, comune alle due proprietà.

Il casolare nella partizione di facciata simmetrica delle aperture finestrate rettangolari con ingresso ad arco a tutto sesto e il cornicione aggettante dello sporto di gronda, rimanda inequivocabilmente memoria ai manufatti rurali, padronali, di



inizio secolo, o prima. Frazionato per due unità immobiliari separate, il fabbricato inizialmente omogeneo nell'aspetto cromatico, con zoccolo in mattoni a vista e primo piano di cromia a verde, è invece attualmente bicolore: il mappale 154 di ragioni xxxxx di colore panna, il 155 di colore verde, di cui oggetto di pignoramento.

Se la facciata sud del casolare comunica nel suo complesso una unitarietà di rifiniture, la parte del fianco est si mostra completamente allo stato grezzo: manufatti non finiti (sub 8 al piano terra) non completamente demoliti (sub 3), facciata al grezzo del subalterno 1 del piano terra con funzione servizi e cantine.

Gli ambienti interni al **piano terra** come al primo piano risultano ancora tutti allo stato grezzo, con aperture finestrate tamponate con i pannelli di truciolare.

Se l'impianto del piano terra di cantine e servizi manca completamente del solaio del pavimento, entrando invece nell'area della parte antistante il casolare con ripostiglio, gli elementi edilizi risultano già ad uno stadio avanzato rispetto agli ambienti prima descritti, essendo locali preesistenti il frazionamento, con soffitti con travi e travicelli a vista.

Il locale invece a servizio attiguo, lato est, è solo impostato con muri perimetrali in laterizio ad un'altezza circa di m 1,80.

Al piano primo, i due ambienti separati camera e cantina da un disimpegno speculare al piano terra, risultano allo stato



semi grezzo, mostrando nel camerone a nord una complessa orditura di capriate e puntoni che sostiene un solaio in tavelle e travetti in legno. Così in legno il piano terra dei servizi con un soffitto in travoni in legno grezzo. Il collegamento tra il piano terra e il primo piano è predisposto con il foro scala con sviluppo a L, nel lato parete ovest, opposto alla corte pertinenziale sub 9.

I soffitti del piano terra e primo piano, come il manto di copertura contornato da scossaline e grondaie, sono elementi edilizi del fabbricato che si possono valutare, nell'insieme, completamente portati al finito.

*

STRUTTURA DEL FABBRICATO

- **Strutture Verticali** In muratura laterizio
- **Strutt. Orizz. (Solai)** In struttura mista travi legno e laterocemento.
- **Copertura** Il tetto del fabbricato è a 2 falde con manto in laterizio (coppi) con struttura portante in travicelli e travi in legno al piano terra e capriate al primo piano lato nord. Solaio normale in latero cemento lato facciata casolare a sud
- **Struttura Scale** esiste solo il foro scala al piano primo
- **FINITURE ESTERNE**
- **Pareti Esterne** Sul lato corte comune a sud, facciata casolare; zoccolo per tutto il piano terra in mattoni a vista, intonaco a tinta tutto il primo piano. Le pareti a est sono in



parte al grezzo e in parte intonaco ammalorato

➤ **Infissi Esterni** non sono presenti infissi. Inferiate in due finestre al piano terra

➤ **Pavim. Esterne** non eseguito

• **Recinzioni** Delimitano il perimetro della corti esclusive dal lato strada di via Prada, con rete verde da recinzione. Le parti comuni non hanno elementi divisori tra le proprietà.

• **FINITURE INTERNE**

➤ **Pareti Interne** Intonacate e non ancora tinteggiate.

➤ **Infissi Interni** non presenti

➤ **Pavim. Interni** non presenti

➤ **Bagno, per piano, con finestra** sono ancora da eseguire

• **IMPIANTI** non esistenti

• **ACCESSORI**

Corte esclusiva part. 155 sub 9 mq, part 170 mq 48, parti comuni di ingresso all'area part. 156 mq 103.

*

CONSIDERAZIONI GENERALI. Lo stato attuale del bene in oggetto di pignoramento è **allo stato del grezzo**. Tranne soffitti e il tetto che è allo stato finto. Il subalterno 3 è ancora in fase di demolizione. Tutta l'area è recintata essendo a tutti gli effetti un cantiere in itinere.

Descrizione metrica degli ambienti

Al piano terra (sub1) il locale **cantina** di mq 50 circa, lato nord, con tetto spiovente, ha una altezza interna media di m.



2,93 sotto-trave. L'ampio ambiente attiguo a **servizi** (mq 63,08), con soffitto a travoni a vista in legno, ha un'altezza sotto-trave di m 3,70 circa. Il locale **ripostiglio** con soffitto in travetti in legno (mq 6.30), disimpegno di passaggio tra il grande spazio servizi la parte antistante del casolare, ha un'altezza di m 2,80 circa, così come la **camera** sud della stessa altezza e di mq 23,43, con soffitto in legno e tavelle. Concludendo il piano terra considerando il **Sub 8 servizi** (ex posizione del precedente garage costruito nel 1965) lato est del fabbricato, prospiciente corte sub 9, è di mq 25 circa. Essendo un manufatto incompleto non è possibile identificare altezze se non indicate dal catasto.

Al primo piano la cantina coincidente nella perimetrazione con i servizi al piano terra mq 65, con coperto di capriata, puntoni e soffitto in tavelle travetti in legno, ha un'altezza di m 3.90 e di m 2.20 nell'imposta del tetto lato est. **Ripostiglio** (mq 6,70) e **camera** (24,00 mq) lato sud, nella verticale perimetrale del piano terra, si presenta con soffitto intonacato con gli angoli a gola rovescia con h 3.60.

Il sub 3 è riferito all'accatastamento di **magazzino** che segue le sagome del fabbricato esistente prima dell'inizio della demolizione che in parte è ancora presente, indicato nei grafici di rilievo della pratica n.490 del 2008 in mq 162,38.

Le misurazioni sono state controllate graficamente tra catasto e le varie pratiche edilizie depositate.



- Elenco metrico degli ambienti calpestabili e commerciali (SU):

- Metriquadri calpestabili

o Piano terra mq 167,81

o Piano primo mq 95,70

Totale calpestabile **mq 263,51**

- Metriquadri commerciali (SU) **mq 363,77**

- **Metriquadri commerciali per consistenza**

(dalla tabella sul calcolo delle consistenze catastali)

o Piano terra mq 247,72

▪ per consistenza mq 160,865

o Piano primo mq 116,05

▪ per consistenza mq 89,00

o magazzino (in parte demolito "rudere") mq 162,38

(rid 80%)

▪ per consistenza mq 33,00

o area esterna mq 1.826 (valore 10%, -SU)

▪ per consistenza mq 130

o terreno F38 part 170 mq 48

▪ Per consistenza mq 4,8 (valore 10%)

o Totale commerciale per consistenza **mq 417,66**

*

ubicazione-tipologia (secondo lotto F 55 part 230)

Il terreno come da titolo è indentificato dal catasto come **seminativo**. La posizione tra confinanti è già descritta nel paragrafo identificazione catastale.



Terreno di mq 12.375, che percorre parte del canale consorziale, subito alle spalle della urbanizzazione sud, della frazione di prada, e che fa parte del territorio coltivo agricolo del comparto.

Per la descrizione visiva si rimanda alla documentazione fotografica relativa. (Allegato 9 docu. foto)

CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale dei beni oggetto della presente procedura, comprensiva delle quote delle corti esclusive:

- **F38 part 155 sub 1, 3, 8, 9 part 170 è di mq. 417,66**
- **F38 part 55 sub 230 a seminativo mq 12.730.**

CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI

Assunte informazioni di carattere generale e sui valori di beni simili il **01-06-2024**;

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato della unità immobiliare descritta, si ritiene di applicare quello “**sintetico – comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie Immobiliari locali, Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, analisi dei valori riportati a livello



nazionale dal “Consulente Immobiliare” ed a livello locale dal “Rapporto 2022 del mercato immobiliare nella provincia di Ravenna”.

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

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

visto, infine, l'attuale andamento del settore immobiliare:

Valori **OMI** (Allegato 10 tabelle OMI)

- Abitativo €/mq 700_760/900_1100
- Seminativo €H 30.000, irriguo €H 36.000

Valori **agenzie** immobiliari (tecnocasa e Garoni Faenza)

- Abitativo al grezzo da ristrutturare €/mq 100_350
- Seminativo €H 40.000, irriguo €H 46.000

*

il sottoscritto ritiene che, in condizioni di libero mercato, il



valore commerciale del bene in oggetto, considerato libero, è:

- **F 38 Part 155 e 170**

- Sup. Comm. mq.417,66 x €225,00 = € 93.974

- **-F 55 part 230**

- Sup. Comm. mq.12.730 x €3,00 = € 38.190

*

Tenuto conto che nel **F38 part 155 sub 1, 3, 8 , 9:**

- il fabbricato dovrà avere un procedimento di sanatoria e aggiornamento catastale per RTI;
- allo stato attuale il cantiere si trova completamente allo stato grezzo;
- il bene della part 155, allo stato originario era una unità per tipologia nativa indivisa, dove con il frazionamento applicato, si è alterato completamente l'unità funzionale del manufatto, generando una minore predisposizione alla risposta del mercato immobiliare;

si ritiene di deprezzare il bene in oggetto del 25%.

Il valore commerciale del bene della part. 155 risulterà essere di € 70.480,13

Considerato però 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 in cui si trovano, si ritiene equo determinare tale valore con riduzione ulteriore del 15%:



- € 59.908 per F 38 Part 155 e 170

Visto le informazioni e documentazioni ricevute dall'esecutato, sul contratto di affitto del bene di terreno identificato al **N.C.T. al foglio 55 particella 230**; considerato che l'importo per la base d'asta è considerato con riduzione percentuale del 15%, cioè di € 32.462; preso atto che sul terreno grava un vincolo di locazione temporale con scadenza il 28.02.28, in canone annuo "simbolicamente" di 120€; e considerato l'importo del canone esiguo ma comunque contratto di locazione temporale non trascurabile; tuttavia, si legge nell'accordo di locazione che "...è espressamente prevista la facoltà delle parti di recedere anticipatamente ed in qualsiasi momento dal presente contratto dandone avviso all'altra parte mediante lettera raccomandata, almeno un mese prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione";

per quanto detto sopra si valuta di non applicare una ulteriore riduzione del 10% ma di mantenere il prezzo proposto per la base di vendita del bene in € 32.462

*

Lotto 1 f 38 part. 155 sub 1, 3, 8, 9: € 59.908

Lotto 2 f 55 part. 230 : € 32.462

Ritiene così il sottoscritto di aver eseguito l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

Ravenna, 25.10.2024 (aggiornato al 12.12.2024)



CTU estimatore xxxxxxxxxxxxxx



