

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 501/13

Giudice dell'Esecuzione:

DOTT. PAOLO GILOTTA

DATI DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento immobiliare del 05.12.2013, Rep. n. 3646/2013, trascritto in data 27.12.2013 Registro Particolare 13413, Registro Generale 19161, riporta quanto segue: *"(...) che il suddetto procuratore, dopo aver premesso quanto sopra esposto, mi ha dichiarato di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i beni immobili di piena proprietà, in ragione di 1/1, della società XXX, dei quali lo stesso richiedente mi fornisce e sottoscrive la descrizione che segue:*

- *capannoni ed alloggi indipendenti di civile abitazione, con corte di pertinenza, siti in Comune di Cervia (RA), loc. Montaletto, alla via Bigatta n. 23/B, confinanti con detta Via e ragioni altrui da più lati, censiti al Catasto Urbano di detto Comune al Foglio 90 coi mappali 157 sub 2 (nat. E, B.C.N.C. ai sub. 3-4-5-6-), 157 sub. 3 (nat. A/3, cl.1, vani 3, R.C. € 255,65), 157 sub. 4 (nat. A/3, cl. 1, vani 1,5, R.C. €127,82), 157 sub 5 (nat. D/8, R.C. €2.014,00) e 157 sub 6 (nat. A/3, cl. 1, vani 5, R.C. € 426,08) ed al Catasto Terreni al foglio 90 con la particella 157 (nat. CO-*



E.U., mq 5884);

- terreno agricolo, senza fabbricato alcuno, esteso catastalmente in mq. 6523, sito in Comune di Cervia (RA), loc. Montaletto, alla via Bigatta, confinante con detta Via e ragioni altrui da più lati, censito al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 90 con la particella 55 (nat. T, Ha 0.65.23, R.D. € 32,75, R.A. € 35,37);

- terreno agricolo, senza fabbricato alcuno, esteso catastalmente in mq. 11134, sito in Comune di Cervia (RA), loc. Montaletto, alla via Bigatta, confinante con detta Via e ragione altrui da più lati, censito al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 90 con la particella 178 (nat. T, Ha 0.53.99, R.D. € 27,10, R.A. € 29,28 e 180 (nat. T, Ha. 0.57.35, R.D. € 28,79, R.A. € 31,10) (...)).

CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI

Immobili siti in Cervia (RA), loc. Montaletto, via Bigatta n. 23/B, e precisamente fabbricati concessionati come “magazzini agricoli” ma, nello stato di fatto, in parte adibiti ad abitazioni e in parte a depositi, oltre a corte comune e terreno agricolo censito come seminativo.

L'accesso agli immobili avviene attraverso da via Bigatta attraverso una strada bianca. Catastalmente la strada di accesso da via Bigatta agli immobili è identificata al C.T. di Cervia al foglio 90, particella 159. Tale particella risulta per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà alla ditta esecutata mentre la restante quota è di altra proprietà, detta particella non è oggetto di pignoramento.

Si ritiene che dalla sovrapposizione della vista aerea e dell'estratto di



mappa catastale la posizione della strada di accesso agli immobili non sia conforme a quanto rappresentato nell'estratto di mappa.

Si evidenzia che durante l'ultimo sopralluogo, effettuato in data 20 ottobre 2023, la maggior parte degli immobili si trovavano in stato di abbandono e degrado rispetto a quanto rilevato durante il sopralluogo del 2015.

La superficie commerciale relativa agli edifici è pari **mq. 928,54 circa**, la superficie della corte su cui insistono è pari **mq. 4955,46 circa**, la superficie del terreno agricolo è pari a **mq. 17.657,00 circa**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastalmente il bene risulta intestato a:

- **XXX (esecutata), proprietà per 1/1;**

I beni **pignorati sono attualmente** così identificati:

C.T. del Comune di Cervia, Prov. RA,

- **Fg. 90, mapp. 178:** seminativo, cl 3, superficie 5.399 mq, deduz A10 – B 26, reddito domenicale € 27,10, Reddito agrario € 29,28;
- **Fg. 90, mapp. 180:** seminativo, cl 3, superficie 5.735 mq, deduz A10 – B 26, reddito domenicale € 28,79, Reddito agrario € 31,10;
- **Fg. 90, mapp. 55:** seminativo, cl 3, superficie 6.523 mq, deduz A10 – B 26, reddito domenicale € 32,75, Reddito agrario € 35,37;

C.F. del Comune di Cervia, Prov. RA,

- **Fg. 90, mapp. 157 sub. 2:** via Bigatta n. 23/B, BCNC (corte) a tutti i subalterni;
- **Fg. 90, mapp. 157, sub. 3:** abitazione di tipo economico, categoria A/3,



classe 1, Consistenza 3 vani, Sup. catastale Totale 60 mq Totale escluse aree scoperte 60 mq, Rendita € 255,65, via Bigatta n. 23/B piano T;

• **Fg. 90, mapp. 157, sub. 4:** abitazione di tipo economico, categoria A/3, classe 1, Consistenza 1,5 vani, Sup. catastale Totale 36 mq Totale escluse aree scoperte 36 mq, Rendita € 127,82, via Bigatta n. 23/B piano T;

• **Fg. 90, mapp. 157, sub. 5:** fabbricato commerciale, categoria D/8, Rendita € 2014,00 , via Bigatta n. 23/B piano T;

• **Fg. 90, mapp. 157, sub. 6:** abitazione di tipo economico, categoria A/3, classe 1, Consistenza 5 vani, Sup. catastale Totale 125 mq Totale escluse aree scoperte 125 mq, Rendita € 426,08, via Bigatta n. 23/B piano T.

Gli immobili confinano con ragioni XXX (C.T. Fg. 90 map 160 e C.F. Fg. 90 map 158), con ragioni XXX (C.T. Fg. 90 map 159), con ragioni XXX (C.T. Fg. 90 map 19 e C.F. Fg 90 map 66), con ragioni XXX (C.T. Fg. 90 map 37), con ragioni XXX (C.T. Fg. 90 map 41), con ragioni XXX (C.T. Fg. 90 map 51), con ragioni XXX (C.T. Fg. 90 map 10), con ragioni XXX (C.T. Fg. 90 mapp 125, 179, 181), con ragioni XXX (C.T. Fg. 90 map 123), con ragioni XXX (C.T. Fg. 90 map 124), con ragioni XXX (C.F. Fg. 90 map 53), con ragioni via Bigatta, salvo altri.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Nell'atto di compravendita a rogito Dott. Notaio Giuseppe Bellecca di Cesena del 26.03.2002, Rep. n. 19287/6636, trascritto in data 05.04.2002 al art. 4740 è riportato quanto segue: "(...) È di pertinenza



una piccola striscia di terreno adibita a passaggio comune, anch'essa confinante con detta Via e ragioni altrui da più lati e censita al C.T. di Cervia al f.lio 90 particella 159; cl.3; mq.432; R.D. € 2,17; R.A. € 2,34 (...)” ed inoltre “(...) Art.2) La vendita è fatta a misura e comprende ogni accessione, pertinenza e dipendenza ed avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano e si possiedono dalla parte venditrice (...)” e inoltre “(...) Art 4) – Per effetto dell’accollo la parte acquirente subentra nella posizione giuridica della parte venditrice, nei confronti della “XXX” relativamente al pagamento delle rate residue; a cominciare dall’01.04.2002 e con scadenza il 30.09.2002 ed accetta tutti i patti e le clausole, contenute nel sopracitato contratto di mutuo ipotecario, dichiarando di ben conoscere per averne preso visione in precedenza e di accettarle, senza eccezione od opposizione alcuna. La parte acquirente, infine, si obbliga a pagare le rate di ammortamento, alle scadenze convenute, con gli interessi concordati e, quindi, al termine del pagamento cancellare a propria cura e spese la formalità ipotecaria gravante gli immobili venduti. Ai fini della notifica degli atti da parte della Banca mutuante la parte acquirente elegge domicilio nel luogo dichiarato nella comparizione del presente atto ed in caso di irreperibilità presso il Comune di Cervia. Art 5) – Gli effetti utili ed onerosi del presente atto decorrono da oggi. Art. 6) - La parte venditrice garantisce la proprietà e la disponibilità degli immobili e la sua libertà da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli o vincoli di qualsiasi genere ad eccezione dell’ipoteca volontaria, iscritta a Ravenna in data 22.7.1997 all’art.1530, per £ 360.000.000 di cui £ 180.000.000 per capitale a favore della “XXX”, a



garanzia del mutuo sopracitato. Promette, pertanto, la parte venditrice ogni garanzia in caso di molestia od evizione anche parziale, con espressa rinunzia all'ipoteca legale (...)".

Nell'atto di compravendita a rogito Dott. Notaio Giuseppe Bellecca di Cesena del 06.06.2006, Rep. n. 24667/9595, trascritto in data 05.07.2006 al art. 10646 si rileva quanto segue: "(...) Art. 2) *La vendita, fatta a corpo e non a misura, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova e si possiede dal venditore (...)*" ed inoltre "(...) Art. 5) – *Il venditore trasferisce la proprietà, il possesso e la materiale detenzione dell'immobile da oggi alla società acquirente, la quale pure da oggi ne pagherà gli oneri e le imposte e ne percepirà le rendite. Art. 6) – I Costituiti sigg. XXX, dichiarano di essere confinanti del terreno venduto ma di non aver diritto alla prelazione prevista e regolata dalla legge n. 590/1965 e n. 817/1971, successive modifiche ed integrazioni, riconoscendo, pertanto, la società acquirente proprietaria del terreno acquistato, senza opposizione o eccezione alcuna. Art.7) il venditore garantisce la proprietà e la disponibilità dell'immobile venduto e la sua libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli vincoli ed oneri di qualsiasi genere e promette, pertanto, ogni garanzia in caso di molestia o evizione anche parziale (...)*".

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Non si rileva alcuna discrepanza tra l'attuale identificazione catastale e l'atto di pignoramento.

Le planimetrie catastali corrispondono a quanto pignorato e in parte



con quanto è presente sul luogo ma non corrispondono con quanto è stato autorizzato dal Comune di Cervia. Per quanto riguarda l'immobile identificato al **foglio 90 map. 157 sub. 3 (edificio C)** catastalmente e sul luogo risulta essere un'abitazione (nat. A/3, cl.1, vani 3, R.C. € 255,65) mentre a livello comunale è concessionato come un "magazzino agricolo"; l'immobile identificato al **foglio 90 map. 157 sub. 4 (edificio B)** catastalmente e sul luogo risulta essere un'abitazione (nat. A/3, cl. 1, vani 1,5, R.C. €127,82) mentre a livello comunale è concessionato come un "magazzino agricolo"; l'immobile identificato al **foglio 90 map. 157 sub 5 (edificio A, E, F)** catastalmente risulta essere un "fabbricato ad uso commerciale" (nat. D/8, R.C. €2.014,00), a livello comunale è concessionato come "magazzino agricolo" mentre sul posto sono presenti oltre ai locali ad uso deposito del capannone principale (edificio A) anche due unità immobiliari (edifici "E" ed "F"); l'immobile identificato al **foglio 90 map. 157 sub 6 (edificio D)** catastalmente e sul luogo risulta essere un'abitazione (nat. A/3, cl. 1 vani 5, R.C. € 426,08) mentre a livello comunale è concessionato come un "magazzino agricolo".

Si ritiene necessaria una pratica di aggiornamento catastale a seguito della pratica edilizia che dovrà regolarizzare le discrepanze rilevate durante il sopralluogo.

Si ritiene che dalla sovrapposizione della vista aerea e dell'estratto di mappa catastale la posizione della strada di accesso agli immobili, identificata al foglio 90 mappale 157, non si conforme a quanto rappresentato nell'estratto di mappa. Si ritiene necessaria una verifica



topografica per definirne la posizione e una rettifica catastale ed edilizia.

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

I beni in oggetto risultano dalle visure catastali essere intestati a:

- **XXX (esecutata), proprietà per 1/1.**

Per quanto riguarda i versamenti delle imposte è stato richiesto l'aggiornamento della certificazione relativa al pagamento all'Ufficio Tributi del Comune di Cervia. Si allega la risposta ricevuta tramite pec in data 20/11/2023 a firma del funzionario responsabile XXX.

PROVENIENZA DEI BENI

Come si rileva da **atto di compravendita a rogito Dott. Notaio Giuseppe Bellecca di Cesena del 26.03.2002, Rep. n. 19287/6636**, trascritto in data 05.04.2002 al art. 4740, la società "XXX" (con sede XXX) acquista dalla ditta individuale "XXX" (XXX) i seguenti immobili siti in Comune di Cervia, frazione Montaletto:

"(...) Art.1) – La Ditta XXX, vende alla società "XXX", per la quale accetta il Sig. XXX, nella sopracitate qualità, la piena proprietà dei seguenti beni immobili: A) Fabbricato commerciale con corte annessa sito in Cervia Loc. Montaletto, alla Via Bigatta n.23/B.

L'immobile confina con detta Via e ragioni altrui da più lati ed è censito al C.E.U. di Cervia al f.lio 90; Mapp.157 sub.1; Cat. D/8; R.C. € 2.344,71 ed al C.T. di Cervia al f.lio 90 particella 157; E.U.; mq.5.884.

È di pertinenza una piccola striscia di terreno adibita a passaggio



comune, anch'essa confinante con detta Via e ragioni altrui da più lati e censita al C.T. di Cervia al f.lio 90 particella 159; cl.3; mq.432; R.D. € 2,17; R.A. € 2,34.

La parte venditrice mi consegna il certificato di destinazione urbanistica dei terreni sopradescritti, rilasciato dal Sindaco del Comune di Cervia in data 21/12/2001, Prot. Gen. n.52.352 che al presente atto si allega sub."A", per formarne parte integrante e sostanziale, dichiarandomi che, ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

B) Terreno agricolo, senza fabbricato alcuno, esteso catastalmente mq.6.523 sito nel Comune di Cervia, Loc. Montaletto, alla Via Bigatta.

L'immobile confina con detta Via e ragioni altrui da più lati ed è censito al C.T. di Cervia al f.lio 90 particella 55; cl.3; mq. 6.523; R.D. € 32,74; R.A. € 35,37.

La parte venditrice mi consegna il certificato di destinazione urbanistica del terreno sopradescritto, rilasciato dal Sindaco del Comune di Cervia in data 21/12/2001, Prot. Gen. n. 52.347 che al presente atto si allega sub."B", per formarne parte integrante e sostanziale, dichiarandomi che, ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Art. 2) - La vendita è fatta a misura e comprende ogni accessione, pertinenza e dipendenza ed avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano e si possiedono dalla parte venditrice a questa pervenuti per acquisto fattone in data 18.07.1997, reg.to a Cesena in data 05.08.1997 al n.1950/1V e trascritto a Ravenna in data 22.07.1997 all'art.6.601, ed in data 19.11.1997, reg.to a Cesena in data 05.12.1997 al n.2773/1V e trascritto a Ravenna in data 01.12.1997 all'art.10.780



(...).”

Successivamente viene sottoscritto tra la società “XXX”, e la ditta individuale “XXX”, un atto di rettifica (del precedente atto di compravendita a rogito Dott. Notaio Giuseppe Bellecca di Cesena del 26.03.2002, Rep. n. 19287/6636) a firma del **Notaio Giuseppe Bellecca del 11.02.2005 rep. 22743**, trascritto il 11/03/2005 reg. Part. 3731, Reg. Gen. 6036, nel quale si riporta. “(...) *TANTO PREMESSO I sottoscritti dichiarano e convengono quanto segue: Art. 1) –A rettifica dell’atto di vendita per Notaio G. Bellecca di Cesena in data 26.03.2002, Rep. n. 19.287 Racc. n. 6636, Reg. to a Cesena in data 9.4.2002 al n. 1187/1V e trascritto a Ravenna in data 5.4.2002 all’art. 4740 i sottoscritti dichiarano che è stata trasferita dalla Ditta XXX alla società XXX la quota di ½ della piccola striscia di terreno adibita a passaggio comune, censita al C. T. di Cervia al f.lio 90 con la p.lla 159, mq 432 anziché l’intera proprietà (...)*”.

Come si rileva da **atto di compravendita a rogito Dott. Notaio Giuseppe Bellecca di Cesena del 06.06.2006, Rep. n. 24667/9595**, trascritto in data 05.07.2006 al art. 10646, la società “XXX” (XXX) acquista dal signore XXX (XXX) i seguenti immobili in Comune di Cervia:

“(...) Art. 1) - Il signor XXX vende alla Società ‘XXX che, come sopra rappresentata, in buona fede accetta ed acquista la piena proprietà del seguente immobile, sito in Cervia, Loc. Montaletto, alla Via Bigatta, e precisamente:

-Terreno agricolo, senza fabbricato alcuno, esteso catastalmente mq.11.134, confinante con detta Via e ragioni XXX da più lati.



L'immobile è censito al C.T. del Comune di Cervia; al f.lino 90; p.lla 178; Ha 0,53,99; R.D. € 27,10; R.A. € 29,28; e p.lla 180; Ha 0,57,35; R.D. € 28,79; R.A. € 31,10.

Art.2) - La vendita, fatta a corpo e non a misura, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova e si possiede dal venditore, a lui pervenuto, quanto alla particella 178, per la quota di 1/3 per successione al Sig. XXX, deceduto il 27/01/1989, la cui Denuncia di Successione è stata Registrata a Ravenna in data 11/07/1989, Den.n.72, Vol.n.871, e per la quota di 2/3 per atto pubblico del 27/10/1990, Reg.to a Ravenna in data 13/11/1990 al n.3019 e Trasc.tto in data 13/11/1990 all'art.9187; e quanto alla p.lla 180 per atto pubblico dell'8/05/1986, Reg.to a Ravenna in data 21/05/1986 al n.2148 e trascritto in data 15/05/1986 all'art. 3735.” ed inoltre “Art.5) - Il venditore trasferisce la proprietà, il possesso e la materiale detenzione dell'immobile da oggi alla Società acquirente, la quale pure da oggi ne pagherà gli oneri e le imposte e ne percepirà le rendite.

Art.6) - I costituiti sigg. XXX, dichiarano di essere confinanti del terreno venduto ma di non aver diritto alla prelazione prevista e regolata dalla legge n.590/1965 e n.871/1971, successive modifiche ed integrazioni, riconoscendo, pertanto, la società acquirente proprietaria del terreno acquistato, senza opposizione o eccezione alcuna (...).”

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Aggiornati al 07.11.2023)



ISCRIZIONI

Art. 1830 del 05.04.2007

IPOTECA VOLONTARIA (concessione a garanzia di apertura di credito)

Pubblico Ufficiale: Bellecca Giuseppe Repertorio 25825/10424 del 30/03/2007.

GRAVA: Immobili siti in Cervia, loc. Montaletto, Via Bigatta NCEU Foglio 90 map. 157 sub. 2, 3, 4, 5, 6 e NCT Foglio 90 map.157, 178, 180 e 55.

TRASCRIZIONI CONTRO

Art. 13413 del 27.12.2013

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE (Uff. Giud. Trib. Ra Cron. N. 3646/2013)

Pubblico ufficiale: Tribunale di Ravenna, Repertorio n. 3646/2013 del 05.12.2013.

GRAVA: Immobili siti in Cervia, loc. Montaletto, Via Bigatta NCEU Foglio 90 map. 157 sub. 2, 3, 4, 5, 6 e NCT Foglio 90 map.157, 178, 180 e 55.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari prevista dal D.L. n°223/06, convertito in Legge 248/06 aggiornato dal D.L. del 22.06.2012 n. 83 e successive modifiche ed integrazioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

Nell' **atto di compravendita a rogito Dott. Notaio Giuseppe**



Bellecca di Cesena del 26.03.2002, Rep. n. 19287/6636, trascritto in data 05.04.2002 al art. 4740, si evidenzia quanto segue: *“(...) Art. 3) - Ai sensi e per gli effetti della legge Urbanistica n.47 del 1985 la parte venditrice, consapevole delle sanzioni penali, previste dall’art.76 della Legge n.445/2000, derivanti da dichiarazioni false o mendaci, dichiara, che la costruzione del fabbricato nella sua precedente consistenza è iniziata in data antecedente all’1.9.1967 e che successivamente è stata rilasciata, dal Sindaco del Comune di Cervia, una Concessione Edilizia in Sanatoria, in data 05.10.1992 Prot. n. 6.698 n.1.812. La parte venditrice dichiara, inoltre, di non aver eseguito, nell’immobile, opere edilizie per le quali erano necessarie concessione o autorizzazione comunale o in sanatoria e che ad oggi non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori (...)”*.

Nell’ **atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio Giuseppe Bellecca di Cesena del 06.06.2006, Rep. n. 24667/9595**, trascritto in data 05.07.2006 al art. 10646, si evidenzia quanto segue: *“(...) Art.3) - Ai sensi e per gli effetti della Legge Urbanistica vigente, il venditore mi consegna il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno trasferito, rilasciato dal Comune di Cervia in data 29/05/2006, Prot.gen. 26935 che, in originale, al presente atto si allega sub. “A”, per formarne parte integrante e sostanziale, dichiarandomi che, ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici (...)”*.

Si era già proceduto ad effettuare tre accessi agli atti presso l’Ufficio Tecnico di Cervia e si era proceduto a prendere visione e copia delle seguenti pratiche edilizie:



- **Pratica n. 666 Licenza n. 460 anno 1973** “costruzione casa colonica e stalla” intestata a XXX;
- **Pratica n. 888 prot. 18284 del 30.12.1996** “Cambio di destinazione d’uso da fabbricato rurale a fabbricato residenziale” intestata a XXX;
- **Concessione n. 56/239 anno 2000** “Ristrutturazione parziale di un fabbricato agricolo condonato per la creazione di n. 6 magazzini agricoli” intestata ad XXX;
- Denuncia di inizio attività prot. n. 11860 S del 06.03.2007, Istruttoria n. **263/f del 06.03.2007** “Progetto di rifacimento del manto di copertura in edificio ad uso deposito agricolo” intestata a XXX;
- Denuncia di inizio attività prot. n. 31510 del 22.06.2010, Istruttoria n. **592/f del 22.06.2010** “Rifacimento di manto di copertura in edificio ad uso deposito agricolo” intestata a XXX;
- Pratica Edilizia Istruttoria n. 2004/1886/d presentata il 10.12.2004, Prot. n. 57927 “Condono per ristrutturazione con cambio d’uso da servizi agricoli ad abitazione con frazionamento” intestata a XXX e successiva lettera di diniego di sanatoria Ordinanza n. 394/2011 Prot. n. 56450 del 29.12.2011.

Presso l’ufficio tecnico di Cervia era stata inoltre fatta la richiesta di presa visione della pratica intestata a XXX, provvedimento 1992/1812/D “Varianti civile abitazione, servizi e capannone adiacente”, riportata nell’atto di provenienza del Notaio Bellecca, ma non si era potuto prenderne visione in quanto la pratica non era stata



ritrovata nell'archivio del Comune di Cervia.

Dal confronto tra le pratiche edilizie visionate e lo stato di fatto si è riscontrato quanto segue:

Edificio "A" fa parte dell'immobile identificato al **foglio 90 map. 157 sub 5** (nat. D/8, R.C. €2.014,00) catastalmente risulta essere un "fabbricato ad uso commerciale" mentre a livello comunale è concessionato come "magazzino agricolo". Nello stato di fatto l'edificio è composto da un capannone principale, edificio "A" e un annessa struttura precedentemente identificata come "ex stalla", attualmente suddivisa in due unità abitative: edifici "E" ed "F". Il capannone risulta suddiviso con partizioni interne in cinque locali ad uso deposito. Il deposito lato sud-est è collegato, tramite un'apertura ad un piccolo locale montacarichi esterno (non concessionato quindi da rimuovere o sanare) dal quale si scende in una cantina interrata.

Gli immobili sono siti in un'area identificata "*Aree di potenziale allagamento*" art. 6 del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico approvato con Delibera di G.R. n. 2112 del 05.12.2016 pertanto si ritiene che in base a quanto previsto dall'art. 4.1.2 "Aree di potenziale allagamento" delle NTA del Piano Urbanistico Regionale (PUG) la cantina interrata non risulta ammissibile e pertanto da rimuovere.

Il capannone inoltre presenta delle modifiche nella dimensione e forma delle aperture che dovranno essere ripristinate o sanate.

Con pratica edilizia presentata al Comune di Cervia con



protocollo 11860 del 06.03.2007, Istruttoria n. 263/F erano previste opere di rifacimento del manto di copertura con rimozione del vecchio strato di doppie lastre in fibrocemento e realizzazione di nuovo manto di copertura; tali opere non sono mai state realizzate come risulta la lettera raccomandata del Comune di Cervia Prot. N. 13686 del 04.04 2011 e successiva lettera raccomandata della società XXX inviata al Comune di Cervia e protocollata al n. 33988 del 03.08.2011 in cui il legale rappresentante della società XXX dichiara che le opere relative alla DIA 263/f del 06.03.2007 non sono mai state eseguite.

Nella pratica edilizia presentata al Comune di Cervia con protocollo n. 31510 del 22.06.2010 Istruttoria n. 592/F erano previste opere di rifacimento del manto di copertura con rimozione del vecchio strato di doppie lastre in fibrocemento e nuova realizzazione di copertura con morali in legno 8x8 cm, doppio tavolato incrociato spessore 5 cm, strato impermeabile con guaina ardesiata e in una falda pannelli fotovoltaici completamente integrati alla copertura; dal sopralluogo effettuato tali opere non sono mai state realizzate in quanto solo nella falda sud-est risulta essere stata sostituita una lastra in fibrocemento con un pannello coibentato; pertanto i lavori risultano non conformi al progetto presentato e non completati.

Nella pratica è stata trovata una richiesta di documentazione integrativa Prot n. 36228 del 17/07/2010 ma non è stata reperita la documentazione richiesta, la fine lavori o una lettera



in cui si indica che i lavori non sono stati eseguiti, essendo trascorsi i tre anni di validità della DIA la pratica comunale risulta incompleta.

Edificio “B” identificato al **foglio 90 map. 157 sub. 4** (nat. A/3, cl. 1, vani 1,5, R.C. €127,82) catastalmente e sul luogo risulta essere un’abitazione mentre a livello comunale è concessionato come un “magazzino agricolo”. Rispetto allo stato concessionato presenta dimensioni della sagoma maggiori (da progetto doveva essere 8,00 m x 3,30 m mentre risulta essere di circa 8,10 x 4,40 m circa), altezze modificate (da progetto doveva avere un’altezza variabile da 2,00 a 2,50 mentre risulta variabile tra circa 2,80 m e 3,05 m circa, risulta modificata anche la forma della copertura, da progetto la copertura era curva mentre attualmente presenta una falda piana inclinata), modifica delle partizioni interne (da progetto era un ambiente unico), modifica della posizione e dimensioni delle aperture (da progetto aveva un portone unico sul lato corto, ora presenta una porta di ingresso e n. 3 finestre), modifica dello spessore delle pareti esterne che da progetto erano di 10 cm ed ora sono di 30 cm.

Per l’immobile in oggetto non sono ammessi ampliamenti e pertanto andranno ripristinate le dimensioni e le altezze come da progetto originario. La modifica della posizione e forma delle aperture non rispetta le distanze minime di 10 metri tra l’edificio “B” (sub. 4) e l’edificio “A” (sub. 5) e pertanto andranno ripristinate.



Attualmente l'immobile è adibito ad abitazione ma a livello comunale risulta concessionato come "magazzino agricolo", deve quindi essere ripristinato l'utilizzo rimuovendo il bagno e la cucina. Le partizioni interne andranno ripristinate o sanate.

La modifica della dimensione, dell'altezza, dello spessore delle pareti, della forma e posizione delle aperture richiedono comunque una verifica e rispetto della normativa sismica.

- **Edificio "C"** identificato catastalmente **al foglio 90 map. 157 sub. 3** (nat. A/3, cl.1, vani 3, R.C. € 255,65) catastalmente e sul luogo risulta essere un'abitazione mentre a livello comunale è concessionato come un "magazzino agricolo". Rispetto allo stato concessionato presenta dimensioni della sagoma maggiori (da progetto doveva essere 5,10 m x 10,07 m mentre risulta essere di circa 5,80 m x 10,14 m circa), altezze modificate (da progetto doveva avere un'altezza variabile da 2,58 m a 2,65 m mentre risulta variabile tra 2,58 m e 2,83 m circa), modifica delle partizioni interne (da progetto era un ambiente unico mentre risulta essere ripartito in soggiorno - cucina, bagno e due camere), modifica della posizione e dimensioni delle aperture (da progetto aveva un portone sul lato corto e due piccole finestre poste una su ogni lato lungo, ora presenta una porta di ingresso e n. 4 finestre), modifica dello spessore delle pareti esterne che da progetto erano di 15 cm ed ora sono di 30 cm.

Per l'immobile in oggetto non sono ammessi ampliamenti e pertanto andranno ripristinate le dimensioni e le altezze come da



progetto originario. La modifica della posizione e forma delle aperture non rispetta le distanze minime di 10 metri tra l'edificio "C" (sub. 3) e l'edificio "B" (sub. 4) e pertanto andranno ripristinate.

Attualmente l'immobile è adibito ad abitazione ma a livello comunale risulta concessionato come "magazzino agricolo", deve quindi essere ripristinato l'utilizzo rimuovendo il bagno e la cucina. Le partizioni interne andranno ripristinate o sanate.

La modifica della dimensione, dell'altezza, dello spessore delle pareti, della forma e posizione delle aperture richiedono comunque una verifica e rispetto della normativa sismica.

- **Edificio "D"** identificato al **foglio 90 map. 157 sub 6** (nat. A/3, cl. 1 vani 5, R.C. € 426,08) catastalmente e sul luogo risulta essere un'abitazione mentre a livello comunale è concessionato un "magazzino agricolo"; l'edificio presenta altezza modificata (da progetto doveva avere un'altezza variabile da 3,00 a 3,30 mentre attualmente risulta un'altezza variabile tra 2,95 a 3,50 m circa); sono state apportate modifiche alle partizioni interne (da progetto era un ambiente unico ora risulta suddiviso in cucina – pranzo, soggiorno, disimpegno, bagno e due camere da letto); sono state apportate modifiche alla posizione e dimensioni delle aperture (da progetto presentava tre aperture, ora presenta sei aperture); è stato modificato lo spessore delle pareti esterne che da progetto erano di 15 cm ed ora sono di 30 cm; è presente un porticato non concessionato.



Si ritiene che il portico, aumentando la superficie utile lorda, non rispetta i parametri urbanistici in quanto non sono possibili ampliamenti in superficie e pertanto andrà rimosso.

Attualmente l'immobile è adibito ad abitazione ma a livello comunale risulta concessionato come "magazzino agricolo", deve quindi essere ripristinato l'utilizzo rimuovendo il bagno e la cucina. Le partizioni interne, le aperture nei prospetti, lo spessore delle pareti esterne la nuova copertura andranno ripristinate o sanate con pratica edilizia e sismica. La modifica della dimensione, dell'altezza, dello spessore delle pareti, della forma e posizione delle aperture richiedono infatti una verifica e rispetto della normativa sismica.

- **Edifici "E ed F"** fanno parte dell'immobile identificato al **foglio 90 map. 157 sub 5** (nat. D/8, R.C. €2.014,00) catastalmente risultano essere una porzione del capannone identificato come "fabbricato ad uso commerciale". A livello comunale risultano concessionati come "magazzino agricolo" mentre sul posto sono presenti due unità immobiliari. Rispetto allo stato concessionato, gli edifici identificati come "E" ed "F", presentano altezze modificate (da progetto, l'edificio "E" doveva avere un'altezza variabile da 2,30 a 2,95 mentre da sopralluogo risulta avere un'altezza media di circa 2,86 m circa), presentano delle modifiche delle partizioni interne (da progetto era un unico ambiente mentre attualmente è suddiviso in due unità immobiliari "E" ed "F" ciascuna composta da soggiorno con



angolo cottura, bagno e camera/e), modifica della posizione e dimensioni delle aperture (da progetto il magazzino presentava due aperture, ora le due unità immobiliari presentano nove aperture).

Attualmente l'immobile è adibito ad abitazione ma a livello comunale risulta concessionato come "magazzino agricolo", deve quindi essere ripristinato l'utilizzo rimuovendo i bagni e le cucine. Le partizioni interne, la nuova copertura e le modifiche alla forma e dimensioni delle aperture andranno ripristinate o sanate con pratica edilizia e sismica.

La modifica dell'altezza della struttura dell'edificio e la modifica della forma e posizione delle aperture richiedono comunque una verifica e rispetto della normativa sismica.

- **ACCESSO DA VIA BIGATTA:** Si ritiene che dalla sovrapposizione della vista aerea e dell'estratto di mappa catastale la posizione della strada di accesso agli immobili, identificata al foglio 90 mappale 159, non sia conforme a quanto rappresentato nell'estratto di mappa. Si ritiene necessaria una verifica topografica per definirne la posizione e una rettifica catastale ed edilizia per regolarizzare eventualmente la posizione dell'accesso carrabile su via Bigatta.
- **TERRENI:** Fanno parte dell'immobile pignorato i terreni identificati catastalmente al **foglio 90 map. 55, 179, 180** terreni senza nessuna costruzione. Si evidenzia che in una porzione del terreno sono presenti dei container che non sono stati ispezionati



durante il sopralluogo.

E' stata effettuata una ricerca delle pratiche edilizie per verificare la presenza di eventuali pratiche presentate successivamente al precedente accesso agli atti ma non sono state reperite ulteriori documenti. Durante il sopralluogo del 20/10/2023 è stato dichiarato dal sig. XXX che dopo la procedura di pignoramento non sono state presentate nuove pratiche edilizie di regolarizzazione dello stato dei luoghi.

Si è provveduto a richiedere all'ufficio "Settore Urbanistica, Edilizia SUAP, Sviluppo Economico" del Comune di Cervia il Certificato di Destinazione urbanistica P.G. n. 76993 fascicolo 2023/6.1/2 del 23.11.2023, che si allega.

Si ritiene comunque che non ci siano difformità che impediscano la commercializzazione del bene.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380 e della L. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è inserito in un'area destinata allo strumento urbanistico vigente: PUG approvato con Delibera di C.C. n° 70 del 28.11.2018:

- *"Tutti i mappali: "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola".*

Pertanto, esclusivamente con riferimento alla Determinazione Dirigenziale n° 43 del 20.01.2021, ai fini della detrazione per gli interventi di recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti prevista dall'art. 1,



commi da 219 a 224 della Legge 27 dicembre 2019 n. 160 (Legge di Bilancio 2020) “BONUS FACCIATE”, NON ricadono in zona assimilabile alle zone A o B, ai sensi del D.M. 1444/1968.

Inoltre i mappali ricadono in:

- “Aree di potenziale allagamento”, art. 6 del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico approvato con Delibera di G.R. n. 2112 del 05.12.2016;
- “Aree ad alto rischio archeologico”, di cui all’art. 4.7 delle norme di PUG;
- “Fasce di rispetto da canali consorziali”, di cui all’art. 4.1.6 delle norme di PUG (limitatamente a parte dei mapp. 178, 180);
- “Zona di protezione dall’inquinamento luminoso”, ai sensi della LR 19/2003 art. 3 e successiva DGR 1688 del 18/11/2013 per presenza di osservatori astronomici non professionali di rilevanza nazionale e regionale, di cui all’art. 5.4 delle norme di PUG.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo del 01.07.2015 i beni pignorati erano occupati dalla ditta “XXX” con sede in Cervia, la quale occupava gli immobili in base ad un “contratto di affitto di fondo rustico ex art. 45 legge 203/82” a titolo oneroso sottoscritto con la società XXX con data 30.07.2013 della durata di anni quindici, di cui è stata fornita una copia dal sig. XXX, durante il sopralluogo stesso, insieme alla ricevuta di avvenuta registrazione di contratti di locazione datata 10.04.2010.

Il contratto di locazione che era in essere non è più valido ed attualmente i beni pignorati sono occupati dalla signora XXX come dichiarato dal sig. XXX durante il sopralluogo del 20 ottobre 2023.



Essendo gli immobili attualmente occupati senza un contratto di locazione valido è stato valutato l'importo relativo all'indennità occupazionale.

Al momento del sopralluogo gli immobili si presentavano, per la maggior parte, non utilizzati ed in stato di abbandono. L'unico edificio ancora utilizzato era l'immobile identificato al C.F. del Comune di Cervia al foglio 90 map 157 sub 6 (edificio D). Si tratta di un edificio con destinazione d'uso a deposito agricolo trasformato in residenza senza autorizzazione comunale.

Il base ai valori OMI si rileva che per abitazioni di tipo economico i valori di locazione variano tra 3,5 a 4,6 €/mq. La superficie commerciale dell'immobile è pari a circa 124,78 mq. Il valore di locazione sarebbe pari a circa € 436, 73. Trattandosi di un immobile non regolare a livello edilizio, in quanto lo stato legittimo prevede un deposito, si ritiene di adeguare l'importo sopra determinato dimezzandolo. Si ritiene, pertanto, adeguato l'importo dell'indennità di occupazione mensile versata dall'occupante pari a 250 €/mese.

Si evidenzia che la situazione occupazionale sarà definita dal Giudice, ai fini della vendita, nelle valutazioni peritali, i beni sono stati considerarsi come: da liberare al decreto di trasferimento.

DIVISIBILITÀ, FORMAZIONE DI LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari pignorate, della loro destinazione e consistenza, non è opportuna, né giustificata la vendita in più lotti, pertanto l'unità



immobiliare sarà venduta in **un unico lotto**.

DESCRIZIONE DEI BENI

• **UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE** I beni oggetto della presente perizia sono costituiti da alcuni fabbricati e terreni siti in comune di Cervia in località Montaletto. Le descrizioni di seguito riportate si riferiscono a quanto constatato come stato di fatto al momento del sopralluogo in data 01.07.2015 e successivo sopralluogo del 20/10/2023.

EDIFICIO “A” (porzione di edificio identificato catastalmente **al foglio 90 map. 157 sub. 5**): capannone ad uso magazzino con suddivisioni interne tali da creare cinque magazzini indipendenti, di cui quattro ad un solo piano fuori terra mentre nel quinto, posto sul lato sud-est, si accede tramite una porta in un vano montacarichi che scende in una cantina ricavata al di sotto della corte esterna (non regolare). Quest’ultimo magazzino, posto sul lato sud-est, presenta internamente un piccolo vano, bagno, con porta in legno e piccola finestra. L’intero edificio insiste su un corte comune (identificata catastalmente al foglio 90, mappale 157 sub. 2 (B.C.N.C. (corte) a tutti i subb.) che nello stato di fatto è suddivisa da recinzioni in rete metallica e cancelli in metallo, pedonali e carrabili, che delimitano aree di corte esterna di pertinenza ai vari depositi. L’edificio è accessibile da via Bigatta tramite uno stradello sterrato.

• **STRUTTURA**

➤ **Strutture Verticali** in pilastri e capriate in c.a..



- **Strutt. Orizz. (Solai)** travetti in c.a. e doppie lastre in fibrocemento.
- **Copertura** in parte in lastre in fibrocemento e in parte in lastra in fibrocemento e pannelli coibentati.

- **FINITURE ESTERNE**

- **Pareti Esterne** intonacate ma non verniciate.
- **Infissi Esterni** inferriate.
- **Portone ingresso:** in metallo.
- **Pavim. Esterne** pavimento in cemento.

- **FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne** intonacate.
- **Infissi Interni** in metallo.

- **IMPIANTI** impianto elettrico; il locale deposito posto sul lato sud-est presenta un impianto idrico sanitario con presenza di un bagno e lavandino (non autorizzati). Lo scrivente non ha potuto comunque reperire le necessarie certificazioni di conformità degli impianti alle vigenti norme di sicurezza.

- **NOTA:** al momento del sopralluogo del 20 ottobre 2023 l'immobile si presentava in stato di semi abbandono e degrado rispetto al precedente sopralluogo del 2015.

EDIFICIO "B" (identificato catastalmente **al foglio 90 map. 157 sub. 4**):

edificio adibito ad abitazione, non regolare a livello edilizio in quanto era previsto un deposito agricolo. L'immobile presenta un solo piano fuori terra. Internamente è composto da soggiorno con angolo cottura, una stanza adibita a camera da letto (di dimensione circa 11,13 mq minore dei 14 mq previsti per una camera da letto) e bagno. L'altezza interne



degli ambienti è variabile da circa 3,05 m a 2,80 m. L'edificio insiste su un corte comune ad altri immobili (identificata catastalmente al foglio 90, mappale 157 sub. 2 (B.C.N.C. (corte) a tutti i subb.) ed è accessibile da via Bigatta tramite uno stradello sterrato.

- **STRUTTURA**

- **Strutture Verticali** in muratura.
- **Strutt. Orizz. (copertura)** in legno.
- **Copertura** manto in laterizio.

- **FINITURE ESTERNE**

- **Pareti Esterne** intonacate e verniciate.
- **Infissi Esterni** persiane in legno verniciate usurate e zanzariere.
- **Portone ingresso:** persiana in legno verniciata usurata e zanzariera.
- **Pavim. Esterne** in cemento.

- **FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne** intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni** in legno.
- **Porte interne** tamburate in legno.
- **Pavim. Interne** ceramica.
- **Bagno** rivestimento in ceramica, lavabo, wc, bidet e doccia con box doccia.

- **IMPIANTI** sono tutti sotto traccia; impianto idrico, impianto termico con termosifoni, impianto elettrico. E' presente l'impianto della TV. Lo scrivente non ha potuto comunque reperire le necessarie certificazioni di conformità degli impianti alle vigenti norme di sicurezza.

EDIFICIO "C" (identificato catastalmente **al foglio 90 map. 157 sub. 3**):



edificio adibito ad abitazione, non regolare a livello edilizio in quanto era previsto un deposito agricolo. L'immobile presenta un solo piano fuori terra. Internamente è composto da soggiorno con angolo cottura, due stanze adibite a camere da letto (di dimensione circa 7,96 mq e 12,54 mq minori di 9 mq e 14 mq previsti rispettivamente per una camera da letto singola e matrimoniale) e bagno. L'altezza interne degli ambienti è variabile da circa 2,58 m a 2,83 m. L'edificio insiste su un corte comune ad altri immobili (identificata catastalmente al foglio 90, mappale 157 sub. 2 (B.C.N.C. (corte) a tutti i subb.) ed è accessibile da via Bigatta tramite uno stradello sterrato.

- **STRUTTURA**

- **Strutture Verticali** in muratura.
- **Strutt. Orizz. (Copertura)** in legno.
- **Copertura** manto in laterizio.

- **FINITURE ESTERNE**

- **Pareti Esterne** intonacate ma non verniciate.
- **Infissi Esterni** persiane verniciate e zanzariere.
- **Portone ingresso:** persiane in legno verniciate e zanzariera.
- **Pavim. Esterne** in cemento.

- **FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne** intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni** in legno.
- **Pavim. Interne** ceramica.
- **Cucina** rivestimento in ceramica.
- **Bagno** rivestimento in ceramica, lavabo, wc, bidet e doccia con box



doccia.

- **IMPIANTI** sono tutti sotto traccia; impianto idrico, impianto termico con termosifoni (caldaia indipendente posta nell'angolo cottura), impianto elettrico. E' presente l'impianto della TV e l'impianto di climatizzazione con split posto nella zona soggiorno. La scrivente non ha potuto comunque reperire le necessarie certificazioni di conformità degli impianti alle vigenti norme di sicurezza.

- **NOTA:** l'immobile era al momento del sopralluogo non utilizzato ed in stato di degrado.

EDIFICIO "D" (identificato catastalmente **al foglio 90 map. 157 sub. 6**): edificio adibito ad abitazione, non regolare a livello edilizio in quanto era previsto un deposito agricolo. L'immobile si presenta ad un solo piano fuori terra. Internamente è composto da soggiorno, cucina - pranzo, disimpegno, due camera da letto, bagno ed esternamente presenta un portico. L'altezza interna degli ambienti è variabile da circa 2,95 m a 3,50 m. L'edificio insiste su un corte comune ad altri immobili (identificata catastalmente al foglio 90, mappale 157 sub. 2 (B.C.N.C. (corte) a tutti i subb.) che nello stato di fatto risulta delimitata da recinzione e cancello metallico. L'immobile è accessibile da via Bigatta tramite uno stradello sterrato.

STRUTTURA

- **Strutture Verticali** in muratura.
- **Strutt. Orizz. (Solai)** in legno.
- **Copertura** manto in laterizio.

- **FINITURE ESTERNE**



- **Pareti Esterne** intonacate e verniciate.
- **Infissi Esterni** persiane e zanzariere.
- **Portone ingresso:** in legno.
- **Pavim. Esterne** marciapiede e portico pavimento.
- **FINITURE INTERNE**
- **Pareti Interne** intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni** in legno.
- **Pavim. Interne** ceramica.
- **Cucina** rivestimento in ceramica (mosaico).
- **Bagno** rivestimento in ceramica, lavabo, wc, bidet e doccia con box doccia.
- **IMPIANTI** sono tutti sotto traccia; impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico con termosifoni. E' presente l'impianto della TV con parabola e impianto di climatizzazione con split posti nella zona soggiorno e nella zona notte. La scrivente non ha potuto comunque reperire le necessarie certificazioni di conformità degli impianti alle vigenti norme di sicurezza.
- **NOTA:** Si evidenzia che durante il sopralluogo del 20.10.2023 sono state rilevate delle fessurazioni passanti che hanno interessato la porzione ovest dell'edificio. Si ritiene pertanto che l'immobile abbia la necessità di un intervento di consolidamento fondale.

EDIFICIO "E" (porzione di edificio identificato catastalmente **al foglio 90 map. 157 sub. 5**): edificio concessionato come magazzino agricolo ma adibito ad abitazione. L'edificio è composto da un solo piano fuori terra. Internamente è composto da soggiorno con angolo cottura, due stanze



adibite a camere da letto (di dimensione circa 9,16 mq e 10,96 mq, quest'ultima minore di 14 mq previsti per una camera da letto matrimoniale) e bagno. L'altezza media interna degli ambienti è circa 2,86 m. L'edificio insiste su un corte comune ad altri immobili (identificata catastalmente al foglio 90, mappale 157 sub. 2 (B.C.N.C. (corte) a tutti i subb.), è accessibile da via Bigatta tramite uno stradello sterrato.

- **STRUTTURA**

- **Strutture Verticali** in muratura.
- **Strutt. Orizz. (copertura)** in legno.
- **Copertura** manto in laterizio.

- **FINITURE ESTERNE**

- **Pareti Esterne** intonacate ma non verniciate.
- **Infissi Esterni** persiane in legno e zanzariere.
- **Portone ingresso:** persiane in legno e zanzariera.
- **Pavim. Esterne** in ceramica.

- **FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne** intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni** in legno.
- **Pavim. Interne** ceramica.
- **Cucina** rivestimento in ceramica.
- **Bagno** rivestimento in ceramica, lavabo, wc, bidet e doccia con box doccia.

- **IMPIANTI** sono tutti sotto traccia; impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico con termosifoni, caldaia indipendente posta



nell'angolo cottura. E' presente l'impianto della TV e l'impianto di climatizzazione con split posto nella zona soggiorno. Lo scrivente non ha potuto comunque reperire le necessarie certificazioni di conformità degli impianti alle vigenti norme di sicurezza.

EDIFICIO "F" (porzione di edificio identificato catastalmente **al foglio 90 map. 157 sub. 5**): edificio concessionato come magazzino agricolo ma adibito ad abitazione. L'edificio è composto da un solo piano fuori terra. Internamente è composto da soggiorno con angolo cottura, una stanza adibita a camera da letto (di dimensione circa 11,93 mq minore di 14 mq previsti per una camera da letto) disimpegno e bagno. L'altezza media interna degli ambienti è circa 2,86 m. L'edificio insiste su un corte comune ad altri immobili (identificata catastalmente al foglio 90, mappale 157 sub. 2 (B.C.N.C. (corte) a tutti i subb.), è accessibile da via Bigatta tramite uno stradello sterrato.

- **STRUTTURA**

- **Strutture Verticali** in muratura.
- **Strutt. Orizz. (copertura)** in legno.
- **Copertura** manto in laterizio.

- **FINITURE ESTERNE**

- **Pareti Esterne** intonacate ma non verniciate.
- **Infissi Esterni** persiane in legno e zanzariere.
- **Portone ingresso:** assente.
- **Pavim. Esterne** pavimento in ceramica.

- **FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne** intonacate e tinteggiate.



- **Infissi Interni** in legno.
 - **Pavim. Interne** ceramica.
 - **Cucina** rivestimento in ceramica.
 - **Bagno** rivestimento in ceramica, lavabo, wc, bidet e doccia con box doccia.
- **IMPIANTI** sono tutti sotto traccia; impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico con termosifoni, caldaia indipendente posta nel disimpegno. E' presente l'impianto della TV con parabola e impianto di climatizzazione con split posto nella zona soggiorno e nella camera da letto. Lo scrivente non ha potuto comunque reperire le necessarie certificazioni di conformità degli impianti alle vigenti norme di sicurezza.

ACCESSO DA VIA BIGATTA Si ritiene che dalla sovrapposizione della vista aerea e dell'estratto di mappa catastale la posizione della strada di accesso agli immobili non sia conforme a quanto rappresentato nell'estratto di mappa. Si ritiene necessaria una verifica topografica per definirne la posizione e una rettifica catastale ed edilizia per regolarizzare la posizione dell'accesso carrabile da via Bigatta

CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale dei beni oggetto della presente procedura è di complessivi **mq. 928,54** per quanto riguarda gli edifici, la superficie della corte su cui insistono è pari **mq. 4955,46 circa** e la superficie del terreno agricolo è pari a **mq. 17.657,00 circa**.

CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la



determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, 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, Catasto di Ravenna, 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 a Ravenna e provincia”.

Rispetto alla valutazione che era stata effettuata nel 2015 è stata apportata una revisione del valore degli immobili dovuta a:

- una riduzione dei valori di mercato degli immobili rappresentato da un calo dei valori OMI;
- un incremento dei costi dei materiali che ha aumentato le spese necessarie per i ripristini di regolarizzazione e ha diminuito l’appetibilità degli immobili in cui sono necessari interventi edilizi;
- un peggioramento della conservazione degli immobili in quanto in parte si trovano in stato di abbandono ed in parte necessitano di interventi di consolidamento.

In considerazione a 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 l'attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato*, **il valore commerciale dei beni in oggetto**, considerati liberi, sarebbe il seguente:

Edificio A

- Sup. Comm. mq. 635,04 x € 290,00 = € 184.161,60

Tale valore non tiene conto delle irregolarità riscontrate, pertanto per determinare il valore del capannone si è ritenuto di dover decurtare dall'importo sopra determinato il costo per apportare i ripristini per la regolarizzazione delle discrepanze rilevate non sanabili (demolizione del montacarichi nel locale lato sud-est con rimozione della cantina interrata, rimozione del bagno interno, ripristini nelle aperture, e ripristini nella copertura) ipotizzato pari a **70.000 €**. Si ritiene inoltre necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione delle discrepanze rilevate oltre che ad una pratica di aggiornamento catastale e verifica sismica.

Edificio B (sub 4)

- Sup. Comm. mq. 26,40 x € 290,00 = € 7.656,00



Si è ritenuto di considerare come superficie commerciale la superficie regolare come da concessione rilasciata dal comune di Cervia; come destinazione d'uso si è considerato deposito come da concessione rilasciata.

Si è ritenuto che l'immobile, presentando delle irregolarità (aumento delle dimensioni in pianta, aumento delle altezze, forma della copertura, spessore delle murature, posizione e forma delle aperture, destinazione d'uso) che comportano per la regolarizzare dell'edificio la demolizione e ricostruzione e stimando che tali costi siano superiori al valore sopra determinato si è considerato di attribuire **valore nullo** alla struttura ritenendo che il costo di demolizione si possa compensare con la potenzialità per poterlo ricostruire.

Edificio C (sub 3)

- Sup. Comm. mq. 51,357 x € 290,00 = € 14.893,53

Si è ritenuto di considerare come superficie commerciale la superficie regolare come da concessione rilasciata dal comune di Cervia; come destinazione d'uso si è considerato deposito come da concessione rilasciata.

Si è ritenuto che l'immobile, presentando delle irregolarità (aumento delle dimensioni in pianta, aumento delle altezze, spessore delle murature, posizione e forma delle aperture, destinazione d'uso) che comportano per la regolarizzare dell'edificio la demolizione e ricostruzione e stimando che tali costi siano superiori al valore sopra determinato si è considerato di attribuire **valore nullo** alla struttura ritenendo che il costo di demolizione si possa compensare con la



potenzialità per poterlo ricostruire.

Edificio D (sub 6)

- Sup. Comm. mq. 124,7796 x € 290,00 = € 36.186,08

Si è ritenuto di considerare come superficie commerciale dell'immobile quella rilevata in quanto risulta simile a quella concessionata, le discrepanze sono state considerate nei limiti delle tolleranze. L'immobile è stato considerato come destinazione d'uso deposito come da concessione rilasciata. Il valore della costruzione va decurtato dei costi necessari per i ripristini degli elementi che non risultano regolari e sanabili (demolizione del porticato, rimozione della cucina ed del bagno, ripristino delle aperture), si ipotizza tale valore pari a **20.000 €**. Si ritiene inoltre necessaria la presentazione di una pratica edilizia e di una pratica sismica in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e una pratica di aggiornamento catastale.

Edificio E (sub 5)

- Sup. Comm. mq. 51,18 x € 290,00 = € 14.842,20

Si è ritenuto di considerare come superficie commerciale dell'immobile quella rilevata in quanto risulta simile a quella concessionata, le discrepanze sono state considerate nei limiti delle tolleranze. L'immobile è stato considerato come destinazione d'uso deposito come da concessione rilasciata. Il valore della costruzione va decurtato del costo per eseguire i ripristini (eliminare la cucina ed il bagno, demolire le tramezzature, ripristinare le aperture) valutato in **7500 €**.

Si ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia e sismica per la regolarizzazione delle difformità sanabili e di una pratica di



aggiornamento catastale.

Edificio F (sub 5)

- Sup. Comm. mq. 39,78 x € 290,00 = € 11.536,20

Si è ritenuto di considerare come superficie commerciale dell'immobile quella rilevata in quanto risulta simile a quella concessionata, le discrepanze sono state considerate nei limiti delle tolleranze. L'immobile è stato considerato come destinazione d'uso deposito come da concessione rilasciata. Il valore della costruzione è stato decurtato del costo per eseguire i ripristini (eliminare la cucina ed il bagno, demolire le tramezzature, ripristinare le aperture) valutato in **7500 €**.

Si ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia e sismica per la regolarizzazione delle difformità sanabili e di una pratica di aggiornamento catastale.

Corte comune (map. 157))

- Sup. Comm. mq. 99,1093 x € 290,00 = € 28.741,69

Come superficie commerciale si è considerato il 2% della superficie della corte; come valore si è considerato quello relativo all'edificio a destinazione d'uso deposito.

Terreno (map. 178, map. 180 e map. 55)

- Sup. Comm. mq. 17657,00 x € 2,40 = € 42.376,80

Come superficie commerciale si è considerata la superficie catastale del terreno; come valore si è considerato quello relativo ad un terreno seminativo.

Si ritiene che dalla sovrapposizione della vista aerea e dell'estratto di mappa catastale la posizione della strada di accesso agli immobili,



identificata catastalmente al foglio 90 mappale 159, non sia conforme a quanto rappresentato nell'estratto di mappa. Si ritiene necessaria una verifica topografica per definire la posizione della strada e dei confini e conseguentemente la presentazione di una rettifica catastale oltre alla presentazione di una pratica edilizia per regolarizzare eventualmente la posizione dell'accesso carrabile da via Bigatta.

Si ritiene pertanto necessaria la presentazione di una pratica edilizia e sismica per la regolarizzazione delle difformità sanabili e di una pratica di aggiornamento catastale. Per quanto riguarda la presentazione di tali pratiche (relativamente a tutti gli immobili) si ritiene di dover decurtare circa 35.000 €.

Si evidenzia che gli immobili sono stati concessionari come magazzini agricoli pertanto se il nuovo acquirente non presenta i requisiti di imprenditore agricolo dovrà provvedere alla presentazione di una pratica di cambio d'uso da rurale ad urbano e dei relativi allegati.

Pertanto il valore commerciale dell'immobile è stimato complessivamente pari a **177.844,57 €**.

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 in: **€. 151.000,00 (centocinquantunomila/00)**.



n°	DESCRIZIONE	h	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE			percentuale di proprietà	VALORE DI MERCATO		deprezzamenti ipotizzati per presenza irregolarità	valori immobili deprezzati	
				A = coeff. dest. uso	B = livello qualità	Sup. commerciale (Sup. lorda x A x B)		euro/mq sup. virtuale	valore se fosse regolare			
EDIFICI												
1	fabbricato A - capannone	3,50 - 4,40 m	635,04 mq	100%	100%	635,0400 mq	1	290,0 €/mq	€ 184.161,60	€ 70.000,00	€ 114.161,60	
2	fabbricato B - abitazione non regolare	2,00 - 2,50 m	26,40 mq	100%	100%	26,4000 mq	1	290,0 €/mq	€ 7.656,00	€ 7.656,00	€ -	
3	fabbricato C - abitazione	2,58 - 2,65 m	51,36 mq	100%	100%	51,3570 mq	1	290,0 €/mq	€ 14.893,53	€ 14.893,53	€ -	
4	fabbricato D - abitazione	3,00 - 3,30 m	124,78 mq	100%	100%	124,7796 mq	1	290,0 €/mq	€ 36.186,08	€ 20.000,00	€ 16.186,08	
5	fabbricato E - abitazione	2,30 - 2,95 m	51,18 mq	100%	100%	51,1800 mq	1	290,0 €/mq	€ 14.842,20	€ 7.500,00	€ 7.342,20	
6	fabbricato F - abitazione	2,30 - 2,95 m	39,78 mq	100%	100%	39,7800 mq	1	290,0 €/mq	€ 11.536,20	€ 7.500,00	€ 4.036,20	
totale superficie lorda =			928,54 mq	Totale superficie commerciale edifici =			928,54 mq		€ 269.275,61	€ 127.549,53	€ 141.726,08	
CORTE COMUNE												
7	corte comune fabbricati		4955,46 mq	2,0%	100%	99,1093 mq	1	290,0 €/mq	€ 28.741,69		€ 28.741,69	
totale superficie corte =			4955,46 mq	Totale superficie commerciale corte =			99,11 mq		€ 28.741,69	€ -	€ 28.741,69	
TERRENI												
8	terreno seminativo map 180		5735,00 mq	100%	100%	5735,00 mq	1	2,4 €/mq	€ 13.764,00		€ 13.764,00	
9	terreno seminativo map 178		5399,00 mq	100%	100%	5399,00 mq	1	2,4 €/mq	€ 12.957,60		€ 12.957,60	
10	terreno seminativo map 55		6523,00 mq	100%	100%	6523,00 mq	1	2,4 €/mq	€ 15.655,20		€ 15.655,20	
totale superficie terreni =			17657,00 mq	Totale superficie terreni =			17657,00 mq		€ 42.376,80	€ -	€ 42.376,80	
									VALORE =	€ 340.394,10	€ 127.549,53	€ 212.844,57
Detrazione ipotizzate per i ripristini necessari per regolarizzare le opere non sanabili									€	127.549,53		
Valore degli immobili deprezzati per la presenza di irregolarità									€	212.844,57		
Detrazione ipotizzate per la presentazione di pratiche edilizie in sanatoria, pratiche sismiche in sanatoria e pratiche catastali per regolarizzare le discrepanze rilevate									€	35.000,00		
Valore commerciale degli immobili									€	177.844,57		
Detrazione per vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano									€	26.844,57		
VALORE FINALE =									€	151.000,00		

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

Riolo Terme, 18 dicembre 2023

il CTU

ing. Federica Abete

