



TRIBUNALE DI RAVENNA (RA)

Giudice Dott. Massimo VICINI

RGE N°
145-2024.
Prossima
Udienza
11/06/2025
Ore 10,00

Oggetto: PERIZIA DI STIMA nella procedura esecutiva **RGE n. 145-2024**

Procedura promossa da:



CREDITORE PROCEDENTE

XXXXXXXXXX

(XXXXXXXXXX)



CONTRO
XXXXXXXXXX



Immobile sito in: Comune di Massa Lombarda (RA), Capoluogo – Centro
Storico, Via F. Baracca n. 16 - Via Monte Grappa n. 11, PT – P1.

Il sottoscritto MASSIMO CIVINELLI c.f. CVNMSM61H24H199H, nato a Ravenna il 24-06-1961, iscritto all'albo Geometri di Ravenna al n° 1052 e all'Ordine Architetti di Ravenna al n° 614 Sez. A con studio a Russi (RA) in Via Cavour 14, a seguito della nomina tramite comunicazione PEC ricevuta in data 14/01/2025, **ha depositato via telematica**, l'accettazione dell'incarico prestando il giuramento di rito di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Pag. 1

Arch. Massimo Civinelli

Via Cavour 14- 48026 Russi (RA) - Tel. e fax 0544 580515 cell. 3496236794 e-mail geotecrussi@gmail.com
iscritto Geometri Ra. N° 1052 ; Perito Agrario ; iscritto Certificatori Energetici RER n° 7898; CTU Trib. Ra n° 77

Iscritto all'Ordine Architetti Ra. n.° 614 Sez. A **Laurea Magistrale in Architettura paesaggio e sostenibilità**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

Individuazione catastale

L'immobile è censito al **Catasto fabbricati della Provincia di Ravenna, nel Comune di Massa Lombarda**, e risulta individuato come segue:

Catasto Fabbricati:

Sezione Unica, foglio 32, particella 17, Rendita Catastale euro 309,87, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, PT – P1, superficie totale mq 142, superficie totale escluso le aree scoperte mq 139.

indirizzo: Comune di Massa Lombarda (RA), Capoluogo – Centro Storico, Via F.

Baracca n. 16 - Via Monte Grappa civico n. 11,

L'appartamento è intestato a:

- xxxxxxxxxxx) nato a xxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx e residente a xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx proprietario in ragione del 50%,
- xxxxxxxxxxx), nata xxxxxxxx e residente xxxxxxxx Via xxxxxxxxxxx, proprietaria in ragione del 50%,

Abitazione corrispondente al catasto terreni al:

- foglio 32, particella 17, ente urbano, superficie mq 84.

OPERAZIONI PERITALI

In coordinamento con il Custode nominato, il CTU ha effettuato il sopralluogo in data 19-02-2025, per effettuare i rilievi metrici e fotografici dell'immobile oggetto di perizia.

FORMAZIONE LOTTI

Visti i beni oggetto di pignoramento, stante la loro destinazione d'uso e la loro consistenza, essendo una sola unità abitativa unifamiliare si ritiene di trattarli come **unico**

lotto.

LOTTO UNICO: quota di 1/2 di proprietà di abitazione unifamiliare, su 2 piani (PT – P1) con affaccio su 2 fronti stradali (Via F. Baracca civico n. 16 – Via Monte Grappa civico n. 11) e con corte interna, insistente su “lotto gotico” tipico dei Centri Storici locali.

L'unità abitativa è censita al catasto fabbricati, come segue:

foglio 32, particella 17, senza subalterni, Rendita Catastale euro 309,87, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani,

indirizzo: Comune di Massa Lombarda (RA), Capoluogo – Centro Storico, Via F. Baracca n. 16, - Via Monte Grappa civico n. 11, PT – P1, superficie totale mq 142, superficie totale escluso le aree scoperte mq 139.

IDENTIFICAZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto di pignoramento sono identificati come segue:

LOTTO UNICO

casa di civile abitazione unifamiliare, articolata su 2 piani (PT – P1) con affaccio su 2 fronti stradali (Via F. Baracca civico n. 16 – Via Monte Grappa civico n. 11) e con corte piccola interna.

L'unità abitativa che ha una pianta rettangolare, lunga e stretta, ha due punti di accesso, uno su Via F. Baracca civico n. 16, e l'altro sul fronte opposto su via Monte Grappa civico n. 11.

Per i restanti due fronti (EST ed OVEST) è in confine con muri di altri fabbricati

Il fabbricato è articolato su 2 piani (PT – P1) collegati da corpo scale centrale a 2 rampe, perpendicolare al corridoio passante longitudinalmente.

Il fabbricato presenta una struttura portante verticale in muratura con tamponamenti in laterizio, ed orizzontamenti solai in laterocemento.

DATI DI PIGNORAMENTO

- con atto notificato in data 12/11/2024, presso il Tribunale di Ravenna si poneva pignoramento sui beni immobili di proprietà del debitore con atto esecutivo n. 726 verbale



di pignoramento immobili, trascrizione registro generale n. 23776 registro particolare n. 17526 del 09/12/2024



ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al certificato del Notaio Dott. xxxxxxxx Notaio in xxxxxx), del 12/12/2024 precisando che i beni sopra descritti risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- Ipoteca volontaria n. 2978 del 27/09/2017 favore: xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxx (domicilio ipotecario eletto: xxxxxxxx) e contro: xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx, e sig. xxxxxxxx nato a xxxxxxxx x il xxxxxx (entrambi nel ruolo di debitore ipotecario); per Euro 200.000,00 di cui Euro 100.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito xxxxxxxx, Notaio in xxxxxx, in data 22/09/2017 rep.374105/43839.

- Pignoramento Immobiliare n. 17526 del 09/12/2024 favore: xxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxxxx - C.F. xxxxxxxx, VIA xxxxxxxxxxxxxxxx e contro: xxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Ravenna, in data 12/11/2024 rep.4002/2024.

STATO CIVILE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI RESIDENZA E CODICE FISCALE

L'esecutato xxxxxxxx) nato a xxxxxxxx e residente a xxxxxx), Via xxxxxx, proprietario in ragione del 50% ha dichiarato nell'atto di acquisto del 22/09/2017 del Notaio xxxxxxxx sede xxxxx Repertorio n. 374104/43838 trascritto a Ravenna il 27/09/2017, Reg. Gen. 17177 - Reg. Part.11402 di essere celibe;

Dal Certificato rilasciato in data 26/02/2025 dal Ministero dell'Interno - Anagrafe Nazionale Della Popolazione Residente, si evince che l'esecutato risulta di stato libero.





VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI

PROVENIENZA

L'esecutato ha acquistato la proprietà del bene per la quota del 50% con Atto in data 22/09/2017 del Notaio xxxxxxxxx Sede xxxxxxxx Repertorio n. 374104/43838 trascritto a Ravenna il 27/09/2017, Reg. Gen. 17177 - Reg. Part. 11402,

L'immobile oggetto di perizia, era pervenuto in proprietà all'esecutato per acquisto del precedente proprietario, xxxxxxxx, commerciante, nato a xxxxxxxx, il quale lo aveva acquisito per successione in morte di xxxxxxxx deceduto in data 01 gennaio 1977 (den.n.34 vol.3457 registrata a Bologna 1, trascritta il 18 agosto 1977 art. 8047) e successive riunioni di usufrutto in morte di xxxxxxxx deceduto il 20 dicembre 1993 e di xxxxxxxx deceduta il 30 ottobre 1998.

CENNI STORICI CATASTO FABBRICATI

Al Catasto fabbricati il LOTTO UNICO è censito nel Comune di Ravenna segue:
Comune di Massa Lombarda (RA) - Sezione Unica, foglio 32, particella 17, Rendita Catastale euro 309,87, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, sito in Comune di Massa Lombarda (RA), Via F. Baracca n. 16 , PT – P1, superficie totale mq 142, superficie totale escluso le aree scoperte mq 139.

Intestati:

- xxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx e residente a xxxxxxxxxxxx, diritto di proprietà in ragione del 50%,
- xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx e residente a xxxxxxxxxxxxxxxx, diritto di proprietà in ragione del 50%,

Catasto fabbricati

- Classamento:

Rendita: Euro 309,87 , Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 6 vani , Foglio 32 Particella 17 Indirizzo: VIA FRANCESCO BARACCA n. 16 Piano T-1 , superficie: Totale: 142 mq

Totale escluse aree scoperte: 139 mq



- Intestati catastali

1. xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx Diritto di: Proprieta' per 1/2
2. xxxxxxxxxxxx) nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx Diritto di: Proprieta' per 1/2

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 12/07/2017 Pratica n. RA0042304 in atti dal 13/07/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7955.1/2017)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/08/2020 Pratica n. RA0037262 in atti dal 05/08/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 17070.1/2020)

dal 13/07/2017 al 23/05/2018 (DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 12/07/2017 Pratica n. RA0042304 in atti dal 13/07/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7955.1/2017 - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Superficie di Impianto pubblicata il 11/03/2014 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 09/10/1950, prot. n. 000000131

dal 13/07/2017

Immobile attuale

Comune di MASSA LOMBARDA (F029) (RA)

Foglio 32 Particella 17

Totale: 142 m2

Totale escluse aree scoperte: 139 m2

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 12/07/2017 Pratica n. RA0042304 in atti dal 13/07/2017 Protocollo NSD n. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7955.1/2017) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13/07/2017, prot. n. RA0042304

Catasto terreni

alla data del 23/01/2025 l'immobile è distinto al Foglio 32 Particella 17 , Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1, Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di MASSA LOMBARDA (F029) (RA) Foglio 32 Particella 17 qualità ENTE URBANO Superficie: 84 m2



PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE

- Visionate le planimetrie catastali di cui alla denuncia al NCEU del 13/07/2017, prot. RA0042304 (sostitutiva della originale denuncia al NCEU del 16/09/1950) estratta dal sottoscritto CTU in data 23-01-2025 dall'archivio informatico del catasto, la quale corrisponde alla planimetria datata 13-7-2017 allegata al rogito di compravendita del 22-09-2017 a ministero del Notaio xxxxxxxxxxxxxxx Sede xxxxxx Repertorio n. 374104/43838 trascritto a Ravenna il 27/09/2017, Reg. Gen. 17177 - Reg. Part. 11402, si dichiara che la planimetria catastale non sono corrispondenti allo stato dei luoghi, si riscontrano le seguenti difformità:

- Realizzazione di due ripostigli al primo piano sul lato di Via Baracca
 - Demolizione delle superfici del terrazzo, del W.C. al primo piano e del ripostiglio del piano terra per ricavare il cavedio (corte interna).
 - Diverso dimensionamento delle aperture esterne (finestre e porte-finestre),
 - Lievi ridimensionamento degli spessori dei muri tramezzi divisorii interni sia in diminuzione che in aumento,
 - inspessimento di pareti/setti murari perimetrali,
 - diverso posizionamento di porta interna del locale ripostiglio al P.1°.
- ricavo del bagno adiacente alla camera da letto posta sul lato di via Monte Grappa.
- Trasformazione del soggiorno/cucina in cucina e bagno posti sul lato verso via Monte Grappa
- Trasformazione del locale cantina al piano terra posta sul lato di via Baracca in locale di soggiorno.
- Realizzazione di corridoio di collegamento fra la cucina e il soggiorno cui sopra

Tali variazioni derivano da lavori eseguiti in forza di titoli abilitativi edilizi per i quali non è ancora stata presentata variante finale e comunicazione di fine lavori presso l'ufficio tecnico del Comune e non è stata presentata la relativa denuncia di variazione catastale.

DESCRIZIONE IMMOBILI

Arch. Massimo Civinelli

Via Cavour 14- 48026 Russi (RA) - Tel. e fax 0544 580515 cell. 3496236794 e-mail geotecrussi@gmail.com
iscritto Geometri Ra. N° 1052; Perito Agrario; iscritto Certificatori Energetici RER n° 7898; CTU Trib. Ra n° 77

Iscritto all'Ordine Architetti Ra. n° 614 Sez. A **Laurea Magistrale in Architettura paesaggio e sostenibilità**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO UNICO consistenza in cifra tonda circa mq 121,00

Il lotto UNICO è formato da quota di 1/2 di casa di civile abitazione unifamiliare divisa terra – cielo su 2 piani (PT – P1) di forma rettangolare lunga e stretta , con affaccio su 2 fronti stradali, Via Monte Grappa civico n. 11 dove è presente l'ingresso principale, ma è possibile l'accesso anche dal fronte posto su Via F. Baracca n. 16.

Descrizione:

Il fabbricato su 2 piani (PT – P1) collegati da corpo scale centrale a 2 rampe, perpendicolare al corridoio passante longitudinalmente.

Il fabbricato presenta una struttura portante verticale in muratura con tamponamenti in laterizio, ed orizzontamenti in solai in laterocemento.

CONFINI

L'U.I. in oggetto è circoscritta:

- A Sud con la sede stradale di Via Monte Grappa,
- A Est con la particella n. 19, (proprietà di: Sig. Asparagi Ilde e Comune di Massa Lombarda),
- A Ovest con la particella n. 16 (proprietà di: Campanella Alessandrina; Savini Armando; Savini Maria Teresa; Angiulli Lorenza; Cardone Carmela),
- A Nord con la sede stradale di Via F. Baracca.

IMMOBILE

Il fabbricato è dotato dei principali servizi urbani, quali la rete elettrica, gas, telefonica, e acquedotto e allaccio alla fognatura pubblica.

L'unità è rivolta con le finestre esistenti verso nord (Via F. Baracca) e verso sud (Via Monte Grappa) e sulla corte interna, confinate in aderenza su 2 lati con altre unità edilizie di altra proprietà.

L'ingresso principale avviene dalla Via Monte Grappa n. 11 direttamente al locale adibito a cucina – pranzo , da qui tramite un lungo disimpegno si accede al bagno cieco sulla sinistra, proseguendo sempre a sinistra è presente la scala a due rampe nel quale sottoscala



è stato ricavato un ripostiglio che contiene l'asciugatrice, proseguendo (in direzione da sud a nord) lungo il disimpegno sempre sulla sinistra è presente un cavedio a cielo aperto verso il quale si affaccia una finestra del ripostiglio del 1° piano e del disimpegno del 1° piano .

Nel cavedio sono collocate la caldaia e le pompa di calore per la climatizzazione, condizionatore marca "Sendo - Aeolos".

Il cavedio è in pessime condizioni con muri al grezzo privi diintonaci ed anche il pavimento è sconnesso in alcuni punti. Proseguendo lungo il disimpegno si raggiunge il soggiorno dal quale si può uscire verso la Via F. Baracca (civico n. 16).

Dalla scala interna si accede al 1° piano e si raggiunge un disimpegno articolato con alcuni scalini, dal disimpegno dirigendosi a destra (sud – verso Via Montegrappa) si può accedere al bagno cieco e proseguendo lungo il disimpegno si raggiunge la camera da letto matrimoniale che affaccia su Via Monte Grappa.

Dal disimpegno di arrivo delle scale, girando a sinistra (verso Via F. Baracca) si accede a un disimpegno tramite due scalini, da questo tramite una finestra ci si può affacciare al cavedio, proseguendo lungo il disimpegno, superando altri due scalini, da questo disimpegno, si può accedere ad un ripostiglio (adibito a camera da letto) che affaccia sul cavedio interno e proseguendo lungo il disimpegno, si può accedere ad altri due ripostigli (adibiti a camera da letto) che affacciano su Via F. Baracca.

FINITURE

All'interno è stato installato un cappotto termo coibente di modesto spessore sul lato di Via F. Baracca . È presente una controparete in cartongesso sul lato sinistro del soggiorno e nei ripostigli al primo piano con affaccio su Via F. Baracca. Al piano terra e primo sono presenti porte interne ad ante in legno tamburato laccato bianco, maniglie in lega metallica cromate . Porte scrigno nei bagni e ripostigli al primo piano anch'esse in legno tamburato laccato bianco. Infissi esterni per finestre e porte - finestre in PVC color bianco con vetro camera. Pavimenti sia al piano terra e piano primo in piastrelle ceramicate della dimensione di circa 30 x 30 cm color nocciola con disegno "effetto marmo" montate in

linea a corsi sfalsati fra di loro. Anche la scala ha le pedate rivestite con le medesime piastrelle. Tutti i locali sono intonacati a civile e tinteggiati, nella cucina sono presenti rivestimenti in piastrelle ceramicate solo nella porzione di parete interessata dal mobile cucina, è inoltre presente un rivestimento in piastrelle multi decoro per l'altezza di circa un metro sulla parete di destra che si estende anche lungo parte del disimpegno. Nei bagni, sia al piano terra che al primo piano, sono presenti rivestimenti in piastrelle ceramicate, con stampa simile a listelli di marmo bicolore. Sono presenti sanitari in ceramica color bianco marca "ideal standard", i miscelatori sono di tipo standard, box doccia in alluminio e vetro, lavandino con mobile incorporato, bancali finestre e soglie in pietra serena o similare.

IMPIANTI

Impianto elettrico sotto traccia con cavi plastificati in tubo corrugato PVC, frutti e placche marca "Vimar". Riscaldamento a pavimento radiante alimentato da caldaia a condensazione posta in esterno nel cavedio, della quale caldaia non è presente il libretto d'impianto.

Impianto di climatizzazione con due pompe di calore poste nel cavedio ed una macchina esterna a parete sulla facciata di Via Monte Grappa al P 1°. Nei locali ripostiglio non è presente il riscaldamento.

Stato di conservazione

○ Il fabbricato si trova in mediocre stato di conservazione, sono presenti punti di condensa con presenza di muffe sulle pareti;

Sono inoltre presenti diversi punti in esterno da rifinire con intonaco e tinteggiatura, con particolare riferimento al cavedio, da completare con intonaco.

L'esecutato riferisce che l'impianto di riscaldamento a pavimento non funziona correttamente e si provvede al riscaldamento sopperendo in parte con le pompe di calore.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Arch. Massimo Civinelli

Via Cavour 14- 48026 Russi (RA) - Tel. e fax 0544 580515 cell. 3496236794 e-mail geotecrussi@gmail.com
iscritto Geometri Ra. N° 1052 ; Perito Agrario ; iscritto Certificatori Energetici RER n° 7898; CTU Trib. Ra n° 77

Iscritto all'Ordine Architetti Ra. n.° 614 Sez. A *Laurea Magistrale in Architettura paesaggio e sostenibilità*



E' presente attestato APE ma si ritiene scaduto in quanto l'immobile è stato ristrutturato e sostituito l'impianto di riscaldamento

STATO OCCUPAZIONALE, ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.

Il LOTTO UNICO al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato e dai suoi componenti familiari:

- xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx,
- xxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx (figlia della Sig.ra xxxxxxxx),
- xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx (figlio in età minore della Sig.ra xxxxxxxx)
- xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx (figlia in età minore dell'esecutato xxxxxxxxxxxx e della Sig.ra xxxxxxxx)

Non sono presenti parti comuni e servitù, se non vincoli derivanti dalla tipologia della costruzione in aderenza con altre unità immobiliari del centro storico e vincoli posti dallo strumento urbanistico, ai quali si rimanda alla normativa dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna.

INQUADRAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

(R.U.E.)

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna l'immobile ricade:

- Perimetro del territorio urbanizzato,
- CENTRO STORICO: ART.4.1.5, DEL PSC
- Perimetro del centro storico
- Edifici di categoria C1: ART.4.1.2 COMMA 5

(C.U.T.)

- Area a medio rischio archeologico
- Centri storici
- Reticolo principale - Alluvioni poco frequenti (P2)



- Reticolo secondario - Alluvioni poco frequenti (P2)
- Aree soggette a rischio sismico: I livello
- Approfondimento aree III livello - $2 < IL \leq 5$ (medio)

NOTA

Si segnala inoltre che L'Unione dei Comuni della Bassa Romagna sta elaborando il piano urbanistico generale (PUG), non ancora assunto nè adottato,

L'estratto della norma di RUE vigente sopra riportata non deve ritenersi esaustivo della normativa inerente l'immobile, si rimanda alla lettura integrale delle norme di RUE.



VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Trattasi di immobile anteguerra, costruito prima dell'entrata in vigore della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 (prima legge urbanistica nazionale).

Non sono state reperite licenze della sua costruzione originaria comunque il fabbricato è presente nelle mappe catastali del 1930, è inoltre individuato nelle foto aeree IGM del 1954, la prima rappresentazione di dettaglio del fabbricato risulta essere la planimetria catastale d'impianto del 16/09/1950, successivamente sono stati eseguiti lavori di modifica tramite i seguenti titoli edilizi:

- ✓ Nulla Osta Edilizio PE n. 61/1951, relativa a "ricostruzione proprietà danneggiata da eventi bellici" – titolo rilasciato il 01/06/1951 (xxxxxxx), fine lavori / abitabilità non rintracciata,
- ✓ SCIA PE n. 1935/2017/VBG – prot. n. 70876 del 11/12/2017, Richiedenti: xxxxxxxxxxxx, intervento di restauro e risanamento conservativo,
- ✓ SCIA PE n. 525/2019/VBG – prot. n. 37989 del 25/06/2019, Richiedenti: xxxxxxxxxxxx, intervento di variante "essenziale" alla Scia del 25-6-2019.



Nota:





Relativamente alle SCIA del 11-12-2017 e variante del 25-6-2019, non è stata presentata la comunicazione di fine lavori e la Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità (SCEA).

A carico dell'aggiudicatario dell'immobile dovrà essere presentata pratica edilizia di completamento lavori e in variante delle opere realizzate e la fine lavori delle stesse, con richiesta di agibilità e predisporre la nuova planimetria con denuncia di variazione catastale.



Infatti alla data odierna è scaduto il termine di validità triennale del titolo originario della SCIA (comprese le proroghe COVID 29 giugno 2022 e alluvione del 17-5-2023) in quanto non è stata presentata la comunicazione di fine lavori e la Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità (SCEA).

Non essendo i lavori terminati entro la data di validità del titolo edilizio la chiusura tardiva dei lavori sarà soggetta alle sanzioni pecuniarie relative al ritardo trascorso.

Dalle verifiche metriche e documentali, si dichiara che dal punto di vista edilizio ed urbanistico l'unità immobiliare non è conforme ai grafici dell'ultima pratica edilizia depositata in Comune per i seguenti motivi:

- in parte per scostamenti riconducibili alle tolleranze costruttive
- in parte non conforme al progetto depositato per la presenza di difformità realizzate in corso d'opera

descrizione delle opere difformi :

- diversi spessori delle tramezzature interne , diverso posizionamento, della porta del ripostiglio al primo piano lato via Baracca
- diverso posizionamento/ dimensionamento di finestre su via Baracca e su via Montegrappa
- ispessimento di murature portanti interne lato scala
- mancata realizzazione del cappotto nel cavedio.
- Realizzazione di cappotto sulla parete lato Ovest del ripostiglio al primo piano



- Verifica del rapporto di illuminazione del soggiorno in riferimento alla tipologia di infissi cioè oltre la finestra che di per se risulta insufficiente è presente la porta d'ingresso dotata di vetro opaco mentre nell'anta apribile la porta è cieca.
- presenza di infissi e serramenti esterni (PVC) non conformi a quanto previsto dall'art. 4.1.4 - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati – del RUE dell'UCBR,

Pertanto si ritiene necessario, previa consulenza tecnica con lo sportello SUE dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, per la completa conformità edilizia:



- presentare SCIA in sanatoria ai sensi della LEGGE RER 21 ottobre 2004, n. 23, art. 17; il tutto previa verifica / adeguamento alle normative: urbanistico / edilizie (RUE); strutturali; contenimento energetico,
- presentare SCEA e fine lavori (a seguito della efficacia prima richiamata SCIA in sanatoria) tardiva ai sensi della LEGGE RER 30 luglio 2013, n. 15, Art. 23 e Art. 26 *“Sanzioni per il ritardo e per la mancata presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità”*.

VINCOLI – TUTELE – SERVITU'



Per l'immobile non sono rilevate servitù tutele o vincoli, ad eccezione di quelle dello strumento urbanistico, vincoli paesaggistici idrogeologici e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, con ogni proprietà di legge ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile e da quanto riportato nell'atto di compravendita



REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa/imposta di registro, fermo restando ogni verifica a cura del delegato alla vendita, anche in funzione dei requisiti dell'aggiudicatario



STIMA





Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti, verrà utilizzato il sistema metrico sintetico comparativo con beni simili, tenendo conto delle quotazioni OMI e dei prezzi di libero mercato.

Si terrà inoltre conto della mancata conformità catastale, della mancata conformità edilizia, della mancata presentazione della fine lavori / SCEA per cui verrà detratto l'importo per le relative pratiche e sanzioni amministrative da corrispondere a titolo di ritardo, dall'importo a base d'asta.

Si applicherà quindi il criterio di stima "sintetico comparativo", attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza, mediante informazioni assunte presso agenzie immobiliari locali, e l'osservatorio mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI)

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto degli elementi di seguito elencati:

- Ubicazione
- Consistenza
- Vetustà
- Tipologia edilizia
- Destinazione urbanistica
- Destinazione d'uso
- Rifiniture esterne ed interne
- Stato di consistenza e regolarità edilizia
- stato di conservazione
- Appetibilità
- Trasferimento di beni simili

visto l'attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto esprimerà un valore commerciale dei beni in argomento considerati in condizioni di libero mercato e conformemente agibili, applicando le riduzioni di cui sopra.

CONSISTENZA (CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALE LORDA)

DESTINAZIONE	M _q	COEFF.	M _q ridotti	€ / M _q	Vetustà	TOTALE
abitazione-PT	71,00	1,00	71,00	€ 1.200,00	0,80	€ 68.160,00
abitazione- Pl° vari utili	27,47	1,00	27,47	€ 1.200,00	0,80	€ 26.371,20
abitazione- Pl° vari ripostiglio	37,00	0,60	22,20	€ 1.200,00	0,80	€ 21.312,00
cavedio	8,33	0,10	0,80	€ 1.200,00	0,60	€ 576,00
Totale			121,47			€ 116.419,20

Giudizio di stima

Ciò premesso e considerato, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e la particolare posizione dell'immobile, in considerazione del suo stato di conservazione e visto il calcolo delle superfici ragguagliate sopra esposto si stima, in cifra tonda, il più probabile valore di mercato **dell'intero** dell'immobile, in Euro 116.000,00 considerato lo stato di fatto dell'immobile.

Detrazioni per, vizi, difformità rilevate, competenze professionali per le pratiche edilizie e catastali, per sanatoria e rimessa in pristino, a carico dell'aggiudicatario, compresa Autorizzazione Sismica (in sanatoria) e relazione energetica ex Legge 10 del 1991 di cui Delibera di Giunta Regionale RER n. 967 del 20 luglio 2015, con l'eventuale sostituzione degli infissi esterni a norma dello strumento urbanistico, si stima complessivamente un deprezzamento, in cifra tonda, pari ad euro 20.000,00 tale somma è indicativa in quanto la sanatoria e/o i lavori da eseguire per rendere conforme il fabbricato alla normativa edilizia e tecnica dovrà essere concordata con l'ufficio tecnico comunale dopo la disamina dello stato delle pratiche elencate sopra. La somma indicata equivale al deprezzamento per ripristino in caso di non accoglimento della sanatoria.

Inoltre tenendo conto che l'importo per la base d'asta dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguentemente ad un'esecuzione forzata di immobili che saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si effettua una determinazione di valori di base d'asta ridotta di circa il 15% dovuta all'assenza della garanzia anche per vizi non rilevati del bene venduto, quindi detratte le spese di cui



sopra e la riduzione del 15 % circa, il valore dell'intero risulta in cifra tonda di euro 82.000,00.

Si stima la quota di un mezzo oggetto dell'esecuzione pari ad euro 41.000,00

LOTTO UNICO consistenza in cifra tonda circa mq 121,00

Quota di 1/2 dell'intera proprietà di casa di abitazione civile, piano terra – piano primo, identificata al catasto fabbricati del Comune di Massa Lombarda:

Sezione Unica, foglio 32, particella 17 senza subalterno, Rendita Catastale euro 309,87,

zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani,

indirizzo: Comune di Massa Lombarda (RA), Capoluogo – Centro Storico, Via F. Baracca n. 16,

- Valore del bene a corpo e non a misura in cifra tonda della quota di 1/2 per la base d'asta di euro 41.000,00 (euro quarantuno mila /00).

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto,

Allegati doc:

1. Documentazione catastale- Visura catastale mapp. 17, Estratto di mappa, Elaborato planimetrico, Planimetria catastale
2. ROGITO notarile del 22-09-2017 - Repertorio n. 374104/43838
3. Estratto RUE – Normativa di riferimento
4. PIANTA RILIEVO CTU- stato attuale e comparato
5. Documentazione edilizia urbanistica grafico SCIA prot. n. 37989 del 25/06/2019
6. Documentazione fotografica
7. Certificato anagrafe

Ravenna, 21/04/2025

Il CTU

Arch. Massimo Civinelli

ORDINE DEGLI ARCHITETTI - PAESAGGISTI CONSERVATORI
614
MASSIMO CIVINELLI
ARCHITETTO

