

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.Es. N. 104 - 105 - 106/22



Giudice dell'Esecuzione:

DOTT. SAMUELE LABANCA

DATI DI PIGNORAMENTO

EI. 104/2022

Con atto di pignoramento immobili del 13.06.2022, Rep. n°. 1892, trascritto a Ravenna in data 15.06.2022, sono stati pignorati i seguenti terreni: *“I suddetti appezzamenti risultano censiti nel Catasto Terreni del Comune di Ravenna, sezione Sant’Alberto (h119B) al foglio 127, con particelle:*

- 786 di ha 01.64.65 seminativo classe 1, reddito dominicale € 168,94, reddito agrario € 127,55;
- 126 di ha 00.57.35 seminativo classe 1, reddito dominicale € 58,84, reddito agrario €44,43.

Alla Esecuzione Immobiliare n. 104/2022 sono state riunite anche la n. 105/2022 e 106/2022 in quanto tutte pendenti tra la medesima parte procedente, XXX e la medesima parte esecutata, XXX.



EI. 105/2022

Con atto di pignoramento immobili del 13.06.2022, Rep. n°. 1893, trascritto a Ravenna in data 15.06.2022, sono stati pignorati i seguenti fabbricati: *“Il fabbricato rurale sito in Ravenna frazione Sant’Antonio, Strada Statale San Vitale n.19, costituito da un appartamento posto al piano terra e da un appartamento posto al piano terra e primo in confine con l’area cortilizia del fabbricato su tutti i lati; censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Ravenna, sezione Sant’Alberto (sezione SA) al foglio 127, con particelle:*

- 206, sub. 2, via Canala n.19, piano T, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, vani 6, superficie catastale mq 114, rendita € 495,80;
- 206, sub. 3, via Canala n.19, piano T-1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, vani 7, superficie catastale mq 190, rendita € 578,43.

EI. 106/2022

Con atto di pignoramento immobili del 13.06.2022, Rep. n°. 1891, trascritto a Ravenna in data 15.06.2022, sono stati pignorati i seguenti beni immobili: *“I seguenti beni immobili:*

- *fabbricato ad uso ricovero attrezzi agricoli sito in Ravenna frazione Sant’Antonio, Strada Statale San Vitale n.19, con annesso terreno agricolo;*
- *fabbricato censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Ravenna, sezione Sant’Alberto (sezione SA) al foglio 127, con particelle:*
- 206, sub. 5, via Canala n.19, piano T, zona censuaria 3, categoria D/10,

rendita € 1100,00;

- terreno censito nel catasto dei terreni del Comune di Ravenna, sezione Sant'Alberto (H199B) al foglio 127, con le particelle;

- 658 frutteto, classe 2, ha 00.57.80, reddito dominicale € 145,08, reddito agrario € 62,69;

- 659 frutteto, classe 2, ha 01.61.40, reddito dominicale € 405,11, reddito agrario € 175,05;

- 1045 orto, classe 2, ha 00.49.96, reddito dominicale € 125,40, reddito agrario € 54,18;

- 1047 vigneto, classe 1, ha 00.49.48, reddito dominicale € 59,48, reddito agrario € 56,22;

- 1049 porzione AA orto irriguo, classe 1, ha 00.16.00, reddito dominicale € 52,63, reddito agrario € 29,33, porzione AB frutteto, classe 2, ha 01.00.85, reddito dominicale € 4,64, reddito agrario € 2,01 e così complessivamente: 1049 ha 00.17.85.

Si evidenzia che dai pignoramenti citati viene escluso il sub.7 al mappale 206 costituente la corte dei fabbricati (bene comune non censibile) ed il sub.6 al mappale 206, un piccolo fabbricato ad uso servizi. Per un maggior chiarimento in merito ai beni pignorati e non, si veda l'elaborato Tav.03 – Planimetria.



CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI

I fabbricati a destinazione d'uso residenziale e servizio agricolo, e i terreni oggetto di pignoramento, sono siti nel Comune di Ravenna, frazione

Sant'Antonio, in via Canala n. 19 altrimenti nota come Strada Statale San Vitale o Strada Statale n.309 Dir. Romea (identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana SA, al Foglio 127 map. 206 sub. 2, 3, 5 e identificati al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sezione Sant'Alberto, al Foglio 127 map.li 126, 786, 658, 659, 1045, 1047, 1049).

I fabbricati si trovano sulla SS 309 Dir. Romea, nella frazione di Sant'Antonio. Sono facilmente raggiungibili anche dall'Aeroporto di Rimini e attraverso la superstrada E55, dalle Marche, dall'Umbria e dalla Toscana. Nel raggio di pochi chilometri è collegato con il parco nazionale delle Saline di Cervia e con il parco divertimenti di Mirabilandia.

Nel pignoramento sono presenti n.2 fabbricati, entrambi liberi sui 4 lati, in particolare:

- **l'edificio residenziale** al fg. 127, map. 206, sub. 2 e 3, si trova in adiacenza della SS309, (realizzato in data antecedente al 1966, anno della prima pratica edilizia reperita in Comune, relativa ad ampliamento dell'abitazione, nello stesso anno è stato realizzato il capannone agricolo),

è costituito di due piani fuori terra così composto:

. **al piano terra, al sub. 2**, è presente un appartamento costituito di soggiorno, cucina, n.2 camere da letto, n.2 bagni e n.2 locali di servizio;

. **al piano terra e primo, al sub. 3**, è presente un appartamento costituito di ingresso, soggiorno, cucina, bagno e locale di servizio, n.3 camere da letto, bagno e ripostiglio/sottotetto;

- **l'edificio ad uso servizio agricolo al fg. 127, map. 206, sub. 5**, si trova a Nord rispetto all'abitazione, è costituito di un unico piano fuori terra, composto da n.4 ambienti di ricovero attrezzi agricoli, una cantina ed un ripostiglio.

L'accesso ai fabbricati avviene dalla SS 309, Dir. Romea tramite un cancello in muratura che conduce ad un'area esterna pavimentata, centrale rispetto ai fabbricati.

L'area cortiliva su cui insistono i fabbricati (Fg. 127, Map. 206) non è oggetto di pignoramento. Oltre ai fabbricati pignorati sopra descritti, è presente un ulteriore fabbricato ad uso servizi (Fg. 127, Map. 206, Sub.6) non oggetto di esecuzione immobiliare e non presente nel pignoramento ed un box prefabbricato in legno non autorizzato, non regolare urbanisticamente e non oggetto di pignoramento.

Nel pignoramento sono presenti anche i terreni agricoli al fg. 127, map. 126, 658, 659, 786, 1045, 1047, 1049, sono attualmente coltivati a pesche, kiwi, albicocche e serre/orto. Tutti i terreni sono dotati di impianto di irrigazione e sull'appezzamento piantumato a kiwi, è presente anche un sistema protettivo antigrandine.

L'immobile si trova in uno stato di conservazione medio sia per il fabbricato residenziale, sia per il fabbricato agricolo. I terreni si presentano in buono stato manutentivo.

Si sono riscontrate difformità nell'indirizzo che identifica gli immobili:

- nel pignoramento gli immobili sono indicati in "Strada Statale San

Vitale n.19” per quanto riguarda l’abitazione e i servizi, e “Strada Statale San Vitale” per i terreni agricoli;

- nelle pratiche edilizie e nel catasto, gli immobili (abitazione e servizi) sono identificati in “Via Canala n. 19”;
- nella cartografia comunale RUP (Ravenna Urban Planning), l’immobile è identificato in “Strada San Vitale” e nel RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) sia “Via Canala” sia “SS.309 Dir. Romea”.

Il CTU ritiene che l’indirizzo identificati degli immobili più corretto sia il seguente “SS. 309 Dir. Romea n.19”.

Il CTU ritiene che tale indirizzo debba essere aggiornato sul catasto ed eventualmente nel pignoramento.

La superficie commerciale complessiva dei fabbricati residenziali è di **mq. 270,62 circa** mentre la superficie commerciale complessiva dei servizi agricoli è di **mq. 371,76 circa** oltre alla superficie totale del terreno agricolo di **55.849,00 mq.**



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastalmente i beni risultano intestati a:

- **XXX (esecutato)**, con sede in XXX, C.F. XXX, **proprietà per 1/1**;

e risultano così identificati:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Prov. RA, Sez. Urb: SA, Fg. 127, map. 206:**



–**sub. 2**, Via Canala n. 19, piano T, Zona Cens. 003, cat. A/3, Classe 2, rendita € 495,80;

–**sub.3**, Via Canala n. 19, piano T-1, Zona Cens. 003, cat. A/3, Classe 2, rendita € 578,43;

–**sub.5**, Via Canala n. 19, piano T, Zona Cens. 003, cat. D/10, rendita € 1100,00.

- **Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Prov. RA, Sez. B (Sant'Alberto), Fg. 127:**

–**map. 126**, frutteto, Classe 2, reddito dominicale € 143,95, reddito agrario €62,20;

–**map. 786**, porzione **AA**, frutteto, Classe 2, reddito dominicale € 165,17, reddito agrario € 72,67,

porzione **AB**, seminativo, Classe 1, reddito dominicale €100,19, reddito agrario € 75,65;

–**map. 658**, porzione **AA**, seminativo, Classe 1, reddito dominicale € 1,41, reddito agrario € 1,06,

porzione **AB**, frutteto, Classe 2, reddito dominicale € 141,64, reddito agrario € 61,20;

–**map. 659**, frutteto, Classe 2, reddito dominicale € 405,11, reddito agrario € 175,05;

–**map. 1045**, frutteto, Classe 2, reddito dominicale € 125,40, reddito agrario € 54,18;

–**map. 1047**, frutteto, Classe 2, reddito dominicale € 124,19, reddito agrario € 53,66;



– **map. 1049**, frutteto, Classe 2, reddito dominicale € 44,80, reddito agrario € 19,36.

I fabbricati insistono su una corte comune identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna alla sezione Sant'Alberto, Foglio 127, map. 206, la quale non risulta oggetto di pignoramento.

Si sono riscontrate difformità nell'indirizzo che identifica gli immobili:

- nel pignoramento gli immobili sono indicati in “Strada Statale San Vitale n.19” per quanto riguarda l’abitazione e i servizi, e “Strada Statale San Vitale” per i terreni agricoli;
- nelle pratiche edilizie e nel catasto, gli immobili (abitazione e servizi) sono identificati in “Via Canala n. 19”;
- nella cartografia comunale RUP (Ravenna Urban Planning), l’immobile è identificato in “Strada San Vitale” e nel RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) sia “Via Canala” sia “SS.309 Dir. Romea”.

Il CTU ritiene che l'indirizzo identificati degli immobili più corretto sia il seguente “SS. 309 Dir. Romea n.19”.

Il CTU ritiene che tale indirizzo debba essere aggiornato sul catasto ed eventualmente nel pignoramento.

I beni confinano con: recinzioni perimetrali, SS 309, ragioni XXX (fg. 127, map. 1133), ragioni XXX (fg. 127, map. 1132), ragioni XXX (fg. 127, map. 431), ragioni XXX (fg. 127, map. 787), ragioni XXX (fg. 127, map.

1150), ragioni XXX (fg. 127, map. 694), ragioni XXX (fg. 127, map. 128, salvi altri.



ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dal contratto di vendita a rogito Notaio Dott. Riccardo Montanari del 09.04.2010, Rep. 5234/2704 registrato in data 16.04.2010 art. 4169, si rileva che: *"Il signor XXX, con ogni garanzia di legge, vende e trasferisce alla signora XXX [...] terreno agricolo, senza sovrastanti fabbricati, sito in Comune di Ravenna, frazione Sant'Antonio, all'interno della Strada Statale San Vitale, della superficie catastale di ettari due e aree ventidue [...] Confini: ragioni XXX, ragioni XXX, ragioni XXX, ragioni XXX o loro aventi causa, salvo altri. Detto terreno risulta distinto nel Catasto Terreni del Comune di Ravenna, sezione Sant'Alberto, al foglio 127 con particelle 786 di Ha 01.64.64, seminativo, classe 1, reddito dominicale € 168,94, reddito agrario € 127,55, particelle 126 di Ha 00.57.35, seminativo, classe 1, reddito dominicale € 58,84 reddito agrario € 44,43.*

Patti Speciali: Si richiamano patti e servitù contenuti nell'atto a rogito Notaio Valerio Visco di Ravenna del 1° aprile 1997 rep. n. 8873/713, registrato a Ravenna il 18 aprile 1997 al n. 1083 ivi trascritto il 30 aprile 1997 agli artt. 3836 – 3837, nel quale in particolare è stato convenuto quanto segue: "Si intendono costituite, anche se qui non espressamente indicate, tutte le servitù nascenti ai sensi dell'art. 1062 c.c. a seguito del frazionamento dell'originaria unica proprietà; in particolare viene confermata la servitù di passaggio con uomini e mezzi anche agricoli, avente il più ampio



contenuto, sulla carraia esistente al confine dei mappali 127, 126, 786, 787 del Foglio 127, e a rispettivo favore e carico degli stessi, ben nota ai condividenti.”.



Dal contratto di vendita a rogito Notaio Dott. Gian Paolo Toscano Rivalta del 30.09.1999, Rep. 64681, Raccolta n. 14043, registrato a Ravenna il 19.10.1999 al n. 3351, trascritto in data 07.10.1999 art. 9964, si rileva che: *“Il signor XXX, vende con la immediata traslazione della proprietà, alla signora XXX, che compra, il seguente immobile. Terreno agricolo con fabbricato rurale in S. Antonio di Ravenna via Canala n.19 della superficie catastale di Ha 3.60.00. Il bene di cui trattasi è attualmente censito alla Partita n. 9071 del N.C.T. del Comune di Ravenna in ditta al Venditore, come segue:*

- Sez. S. Alberto, Foglio 127, mappale 71, seminativo, Ha 0.19.40, R.D. L.38.541, R.A. L.29.100;

- Sez. S. Alberto, Foglio 127, mappale 206, Fabbr. rurale, Ha 0.13.60, senza redditi;

- Sez. S. Alberto, Foglio 127, mappale 658, frutteto, Ha 0.57.80, R.D. L.280.908, R.A. L.121.380;

- Sez. S. Alberto, Foglio 127, mappale 659, seminativo, Ha 1.61.40, R.D. L.320.653, R.A. L.242.100;

- Sez. S. Alberto, Foglio 127, mappale 660, frutteto, Ha 0.52.10, R.D. L. 253.206, R.A. L.109.410;

- Sez. S. Alberto, Foglio 127, mappale 661, vigneto, Ha 0.55.70, R.D. L.



129.647, R.A. L. 122.540.

Patti Speciali: L'acquirente dichiara di conoscere e si obbliga di osservare i patti e vincoli, se ed in quanto applicabili, derivanti dall'atto di assegnazione dr. Vico di Bologna 7 luglio 1955 Rep. n. 19841 registrato a Bologna il 27 luglio 1955 al n. 1701 vol. 511 e trascritto con nota 12 dicembre 1955 vol. 1921 art. 6219 e dall'atto di riscatto anticipato dr. Modenesi di Ravenna 10 dicembre 1974 Rep. n. 34474/6519 registrato a Ravenna il 27 dicembre 1974 al n. 3473 e trascritto con nota 8 gennaio 1975 art. 193; si precisa al riguardo che il divieto di frazionamento di cui all'art. 1 legge 3 giugno 1940 n. 1078 citato nell'atto dr. Vico, avendo durata trentennale dalla prima assegnazione come disposto dalla legge 19 febbraio 1992 n. 191 è decaduto essendo avvenuta tale prima assegnazione con atto del 1955.

L'acquirente dichiara inoltre di essere a conoscenza:

- che con scrittura privata autenticata dal dr. Amadesi di Ravenna il 4 giugno 1987 Rep. n. 112102 ed il 30 novembre 1987 Rep. n. 113793 registrata a Ravenna il 18 dicembre 1987 art. 10091 è stata costituita servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL, relativa alla linea Canala-Bassette a 15 Kw di tensione nominale, costituita da tre conduttori per una percorrenza di m.153 misurati sull'asse della linea, con l'impianto di un sostegno in c.a.c., che grava il mappale 205 (ora 658, 659, 660 e 661) del foglio 127; in tale atto si è precisato che l'ENEL si era riservata la facoltà di modificare in qualsiasi tempo la tensione di esercizio, la sezione ed il numero dei conduttori e dei cavi;



- che con atto a rogito del dr. Errigo di Ravenna in data 26 marzo 1992 Rep. n. 99270/8096 trascritto con nota 22 aprile 1992 art. 4133 è stata costituita a favore dell'Azienda Municipalizzata Gas Acqua (A.M.G.A.) di Ravenna servitù permanente di acqua e gas al fine di permettere all'AMGA la posa entro i confini della proprietà del sig. XXX (mappali 206 e 71) di una tubazione e relativi accessori per il convogliamento di acqua e di una tubazione e relativi accessori per il convogliamento di gas, servitù concessa permanentemente con facoltà per l'AMGA di accedere alla fascia asservita per qualsiasi intervento di manutenzione e riparazione o allacciamento previo avviso alla proprietà."



CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Si rilevano alcune discrepanze relativamente alle rendite catastali dei beni pignorati tra l'attuale identificazione catastale e la descrizione dell'identificazione catastale indicata negli atti di pignoramento in particolare al fg. 127, map.li 126, 786, 1047, 1049.

Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi in quanto sono presenti alcune difformità di lieve entità, quali la realizzazione e/o modifica di partizioni interne di carattere strutturale e non strutturale.

Si ritiene necessario un aggiornamento delle planimetrie catastali. A tale proposito si rimanda alle tavole di confronto tra Stato di fatto e Stato Autorizzato e Stato di Fatto e Catasto.



Si sono riscontrate difformità nell'indirizzo che identifica gli immobili:

- nel pignoramento gli immobili sono indicati in "Strada Statale San Vitale n.19" per quanto riguarda l'abitazione e i servizi, e "Strada Statale San Vitale" per i terreni agricoli;
- nelle pratiche edilizie e nel catasto, gli immobili (abitazione e servizi) sono identificati in "Via Canala n. 19";
- nella cartografia comunale RUP (Ravenna Urban Planning), l'immobile è identificato in "Strada San Vitale" e nel RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) sia "Via Canala" sia "SS.309 Dir. Romea".

Il CTU ritiene che l'indirizzo identificati degli immobili più corretto sia il seguente "SS. 309 Dir. Romea n.19".

Il CTU ritiene che tale indirizzo debba essere aggiornato sul catasto ed eventualmente nel pignoramento.

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

Il bene in oggetto risulta attualmente essere intestato a **XXX** (**esecutato**), nata a XXX il XXX, C.F. XXX, **proprietà per 1/1**.

Dal certificato contestuale Anagrafico di nascita, di Cittadinanza, di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia, richiesto al Comune di Ravenna, ricevuto in data 24.05.2023 risulta quanto segue:

- stato libero per decesso del coniuge XXX a Ravenna dal XXX;

-risulta iscritta nella famiglia anagrafica così composta:

- . XXX, si veda sopra;
- . XXX, nato il XXX in XXX, c.f. XXX;
- . XXX, nata il XXX in XXX, c.f. XXX;
- . XXX, nata il XXX in XXX, c.f. XXX;

- risulta iscritta all'indirizzo via S. Vitale S.S. n.19, Ravenna.

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Gian Paolo Toscano Rivalta di Ravenna del 30.09.1999, Rep. n° 64681, Raccolta n. 14.043, registrato a Ravenna il 19.10.1999 al n. 3351, trascritto in data 07.10.1999 art. 9964, è riportato quanto segue: *"Ai sensi della Legge n.151/'75 i componenti dichiarano: - quanto al sig. XXX [...] - quanto alla sig. XXX di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni con il sig. XXX, ma che quanto da lei acquistato deve intendersi escluso dalla comunione stessa ai sensi dell'art. 179 lett.d) C.C. come lo stesso sig. XXX riconosce e conferma."*

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Riccardo Montanari di Ravenna del 09.04.2010, Rep. n° 5234/2704 registrato in data 16.04.2010 art. 4169, è riportato quanto segue: *"Parte acquirente: XXX, nata a [...] è presente altresì il signor XXX, nato a Ravenna il 14 ottobre 1957, residente in Comune di Ravenna, frazione Sant'Antonio, Strada Statale San Vitale n.19, coniuge della suddetta XXX. [...] In relazione al diritto di famiglia di cui alla legge 19 maggio 1975 n. 151 e ai fini della trascrizione del presente atto, dichiarano: [...] - la signora XXX, di essere*

coniugato in regime di comunione legale dei beni con il signor XXX precisando tuttavia che quanto acquistato con il presente atto è destinato all'esercizio dell'impresa agricola di cui la stessa è unica titolare e che pertanto tale acquisto è soggetto al regime di cui all'art. 178 cod.civ.; il signori XXX, qui all'uopo intervenuto, dichiara e conferma che il bene è destinato all'impresa individuale del coniuge e quindi escluso dalla comunicazione immediata di cui all'art. 177 primo comma lettera 1) cod. civ."

Per quanto riguarda i versamenti I.M.U. T.A.S.I. è stata richiesta la certificazione relativa al loro pagamento all'Ufficio Entrate di Ravenna.

Si riporta quanto è stato riportato da detto ufficio con comunicazione del 26.05.2023 a firma del responsabile Dott. XXX nel quale è riportato, per l'intero immobile, quanto segue: "che la contribuente XXX (c.f. XXX) ha effettuato i seguenti versamenti:

Imposta Municipale Propria (IMU)

2012	18/06/2012	CODICE TRIBUTO 3918	€ 158,00
2012	18/06/2012	CODICE TRIBUTO 3919	€ 35,14
2012	18/06/2012	CODICE TRIBUTO 3919	€ 122,86
2012	17/12/2012	CODICE TRIBUTO 3912	€ 228,00
2012	17/12/2012	CODICE TRIBUTO 3913	€ 98,00
2012	17/12/2012	CODICE TRIBUTO 3914	€ 264,00
2012	17/12/2012	CODICE TRIBUTO 3915	€ 264,00
2012	17/12/2012	CODICE TRIBUTO 3918	€ 408,00
2018	18/06/2018	CODICE TRIBUTO 3918	€ 441,00
2018	14/12/2018	CODICE TRIBUTO 3918	€ 591,00
2019	17/06/2019	CODICE TRIBUTO 3918	€ 665,00
2019	16/12/2019	CODICE TRIBUTO 3918	€ 591,00
2020	16/12/2020	CODICE TRIBUTO 3918	€ 441,00
2021	16/09/2021	CODICE TRIBUTO 3918	€ 441,00
2021	16/12/2021	CODICE TRIBUTO 3918	€ 441,00
2022	16/06/2022	CODICE TRIBUTO 3918	€ 441,00
2022	16/12/2022	CODICE TRIBUTO 3918	€ 441,00

Tassa sui servizi indivisibili (TASI)

2014	16/10/2014	CODICE TRIBUTO 3958	€ 155,00
2015	16/06/2015	CODICE TRIBUTO 3958	€ 155,00

Si segnala che per l'annualità 2016 risulta emesso in data 23/03/2021 avviso di accertamento n. 193 di euro 1121,00.

Per tale avviso, notificato in data 25/03/2021 sia alla residenza della contribuente sia presso il Gestore della Crisi da Sovraindebitamento, sono decorsi i termini per il pagamento o proposizione del ricorso, pertanto è divenuto definitivo e, ai sensi delle disposizioni contenute nell'art. 1 – comma 792 e seguenti – della Legge n. 160 del 27/12/2019, all'importo dell'avviso andranno aggiunti gli oneri di riscossione pari a euro 67,26 (6%) oltre agli interessi di mora conteggiati al tasso di interesse legale.

Si evidenzia che, in relazione ai versamenti eseguiti, la certificazione riguarda quanto dal contribuente è stato versato come risulta da banca dati per gli anni indicati e non tiene conto di eventuali accertamenti di correttezza e congruità che dovessero essere effettuati sui versamenti di cui sopra.

Per quanto riguarda i versamenti TA.SI è stata richiesta la certificazione relativa al pagamento all'Ufficio Entrate di Ravenna.

Risultano presenti i seguenti avvisi di accertamento:

- n. 1537 del 01.06.2023 relativo all'anno di imposta 2017;
- n. 1539 del 05.06.2023 relativo all'anno di imposta 2018;

- n. 1553 del 06.06.2023 relativo all'anno di imposta 2019;
- n. 1551 del 07.06.2023 relativo all'anno di imposta 2020;
- n. 1552 del 08.06.2023 relativo all'anno di imposta 2021;
- n. 21960 del 05.05.2023 relativo all'anno di imposta 2021.

L'importo relativo agli avvisi di accertamento di I.M.U., T.A.S.I. e T.A.R.I., rimane a carico della sig.ra XXX.



PROVENIENZA DEI BENI

Dal contratto di vendita a rogito Notaio Dott. Gian Paolo Toscano Rivalta del 30.09.1999, Rep. n° 64681, Raccolta n° 14043, registrato a Ravenna il 19.10.1999 al n° 3351, trascritto in data 07.10.1999 art. 9964, si rileva che: *“Il sig. XXX vende con l'immediata traslazione della proprietà, alla sig. XXX, che compra, il seguente immobile – Terreno agricolo con fabbricato rurale in S. Antonio di Ravenna via Canala n. 19 della superficie catastale di Ha. 3.60.00.*

Il bene di cui trattasi è attualmente censito alla Partita n. 9071 del N.C.T. del Comune di Ravenna in ditta al Venditore, come segue:

- Sez. S. Alberto, Foglio 127, mappale 71, seminativo, Ha. 0.19.40, R.D. L.38.541, R.A. L.29.100;
- Sez. S. Alberto, Foglio 127, mappale 206, fabb. rurale, Ha. 0.13.60, senza redditi;
- Sez. S. Alberto, Foglio 127, mappale 658, frutteto, Ha. 0.57.80, R.D. L.280.908, R.A. L.121.380;

- Sez. S. Alberto, Foglio 127, mappale 659, seminativo, Ha. 1.61.40, R.D. L.320.653, R.A. L.242.100;

- Sez. S. Alberto, Foglio 127, mappale 660, frutteto, Ha. 0.52.10, R.D. L.253.206, R.A. L.109.410;

- Sez. S. Alberto, Foglio 127, mappale 661, vigneto, Ha. 0.55.70, R.D. L.129.647, R.A. L.122.540.

Provenienza – La Parte venditrice dichiara che l’immobile venduto era di sua proprietà per acquisto fattone con mio atto in data 21 gennaio 1986 Rep.n. 32480/7604 registrato a Ravenna il 6 febbraio 1986 al n. 744 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ravenna con nota 29 gennaio 1986 art. 1347.”

Dal contratto di vendita a rogito Notaio Dott. Riccardo Montanari del 09.04.2010, Rep. n° 5234/2704 registrato in data 16.04.2010 art. 4169, si rileva che: *“Il signor XXX, con ogni garanzia di legge, vende e trasferisce alla signora XXX, che accetta e acquista, l’intera piena proprietà del seguente immobile.*

Terreno agricolo, senza sovrastanti fabbricati, sito in Comune di Ravenna, frazione Sant’Antonio, all’interno della Strada Statale San Vitale, della superficie catastale di ettari due e are ventidue (Ha 02.22.00), avente la destinazione urbanistica indicata nel certificato di cui appresso, a confine con ragioni parte acquirente, ragioni XXX, ragioni XXX, ragioni XXX, ragioni XXX o loro aventi causa, salvo altri.

Detto terreno risulta distinto nel Catasto Terreni del Comune di

Ravenna, sezione Sant'Alberto, al foglio 127 con le particelle:

-786 di Ha 01.64.65, seminativo, classe 1, reddito dominicale Euro 168,94, reddito agrario Euro 127,55;

- 126 di Ha 00.57.35, seminativo, classe 1, reddito dominicale Euro 58,84 reddito agrario Euro 44,43.

Provenienza – Dichiaro la parte venditrice che quanto è oggetto del presente atto le è pervenuto per acquisto dai signori XXX, XXX e XXX in forza dell'atto a rogito Notaio Valerio Visco di Ravenna del 1° aprile 1997.”



ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Aggiornati al 29.06.2023)

EI 104/2022

ISCRIZIONI

Art. 1637 del 16.04.2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE: € 90.000

SORTE: € 50.000

GRAVA in Ravenna fraz. Sant'Antonio – S.S. San Vitale CT Ra/Sa F.127 M. 786-126

TRASCRIZIONI CONTRO

Art. 14688 del 30.09.2022

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ATTO GIUDIZIARIO Tribunale di Ravenna del 27.06.2022 rep. 1892/2022.



EI 105/2022

ISCRIZIONI

Art. 1352 del 13.03.2007



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE: € 234.000

SORTE: € 130.000

GRAVA in Ravenna Via Canala, 19 CF Ra/Sa F.127 M.206/2 – 206/3

Art. 1047 del 23.03.2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE: € 216.000

SORTE: € 145.000

GRAVA in Ravenna Fraz. Sant'Antonio CF Ra/Sa F.127 M.206/2 – 206/3

TRASCRIZIONI CONTRO

Art. 14683 del 30.09.2022

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ATTO GIUDIZIARIO Tribunale di Ravenna del 30.06.2022 rep. 1893/2022.

EI 106/2022

ISCRIZIONI

Art. 1612 del 06.07.2015



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI



MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE: € 210.000

SORTE: € 140.000

GRAVA in Ravenna CF Ra/Sa F.127 M.206/5 e CT F.127 M. 658-659-1045-1047-1049

Art. 182 del 28.01.2016

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE

AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - RUOLO

ISCRIZIONE: € 53.948,34

SORTE: € 26.974,17

GRAVA in Ravenna CF Ra/Sa F.127 M.206/5

TRASCRIZIONI CONTRO

Art. 14682 del 30.09.2022

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ATTO GIUDIZIARIO Tribunale di Ravenna del 27.06.2022 rep. 1891/2022.

OSSERVAZIONI: Nessuna come da relazione redatta in data 29.06.2023 dallo Studio XXX.



REGIME FISCALE

La vendita dei beni oggetto della presente procedura scontrerà 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.



REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

Si è proceduto ad effettuare una ricerca delle pratiche edilizie relative agli immobili eseguendo una ricerca e successivo accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna per prendere visione e copia delle seguenti pratiche edilizie presentate:

- Concessione Edilizia n. 1970 del 09.11.1966, Prot. Gen. n. 33934, per la “costruzione di capannone e ampliamento fabbricato”, richiesta presentata dal sig. XXX;
- Concessione Edilizia n. 1355 del 11.01.1978, Prot. Gen. n. 1479 per la “modifica interna a fabbricato colonico”, richiesta presentata dal sig. XXX;
- Abitabilità n.12 del 30/11/1978, Prot. Gen. n. 29448;
- Concessione n. 1905 del 04/05/1979, Prot. Gen. n. 15507 per “esecuzione dei lavori di recinzione per casa colonica”, richiesta presentata dal sig. XXX;
- Concessione di Condonò Edilizio n. 4212 del 19/11/1985, Prot. Gen. n. 49199 per “costruzione di tettoia e di due manufatti ad uso servizio”, richiesta presentata dal sig. XXX;
- Concessione di Condonò Edilizio n. 8904 del 05/10/1990, Prot. Gen. n. 38336 per “costruzione servizi colonici ed ampliamento fabbricato colonico”, richiesta presentata dal sig. XXX;
- Concessione n. 351 del 06/02/1996, Prot. Gen. n. 4739 per “ampliamento e ristrutturazione di fabbricato colonico e servizi agricoli”, richiesta presentata dal sig. XXX;

- Concessione n. 481 del 09/03/1999, Prot. Gen. n. 8589 per “completamento ampliamento e ristrutturazione di edificio colonico”, richiesta presentata dal sig. XXX;
- Volturazione della concessione edilizia n. 481/1999 del 17/11/1999, Prot. Gen. n. 45288, richiesta presentata dalla sig.ra XXX;
- Permesso di Costruire n. 436 del 01/04/2004, Prot. Gen. n. 22613 per “ampliamento e ristrutturazione di servizi agricoli”, richiesta presentata dalla sig.ra XXX e relativa comunicazione di inizio lavori del 05.10.2004;
- Richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità del 26/11/2004, Prot. Gen. n. 85392, domanda presentata dalla sig.ra XXX;
- Denuncia di inizio attività del 31/05/2007, Prot. Gen. n. 52757 per “lavori di variante in corso d’opera relativa a capannone per ricovero attrezzi agricoli”, presentata dalla sig.ra XXX;
- Richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità del 14/07/2008, Prot. Gen. n. 67261, domanda presentata dalla sig.ra XXX;
- Denuncia di inizio attività del 07/12/2007, Prot. Gen. n. 113238 per “variante al progetto”, domanda presentata dalla sig.ra XXX;
- Denuncia di inizio attività del 24/06/2008, Prot. Gen. n. 60317 per “variante al progetto”, domanda presentata dalla sig.ra XXX.

Dal confronto tra i documenti autorizzativi comunali visionati e lo stato di fatto si sono riscontrate alcune discrepanze, in particolare:

- la realizzazione e/o modifica di alcune partizioni interne di carattere strutturale e non strutturale all’interno dell’abitazione e



del capannone agricolo, come evidenziato negli elaborati “Tav. 01 – Stato comparato tra legittimo e rilievo” e “Tav. 02 – Stato comparato tra catasto e rilievo”.

In particolare, in due appartamenti oggetto di pignoramento sono stati messi in comunicazione.

Si ritiene 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.

Urbanisticamente i beni oggetto di stima sono inseriti in un'area destinata dal **Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Ravenna (RUE)**. (adottato il 03.07.08 con Delibera di C.C. n. 64552/102, approvato il 28.07.09 con Delibera di C.C. n. 77035/133, e divenuto operativo con la pubblicazione sul BUR n°152/2009 il 26/08/2009) e successive modifiche come di seguito riportato:

RUE 2 – Regimi normativi della città esistente e del territorio extraurbano

- Sistema paesaggistico ambientale, Titolo IV, Rete ecologica (art. IV.1.3) – Primo livello (art. IV.1.2 c2) – Progetto: Connessioni primarie;
- Spazio rurale, Titolo VI, Uso produttivo del suolo: uso agricolo, “SR3 – Zone di più recente formazione derivante dalla normativa

fondiaria (ex-ERSA) ad alta vocazione produttiva agricola” (art. VI.2.f) e uso insediativo, forme insediative storiche, “SR6 – Edifici degli appoderamenti ex ERSA” (art. VI.3.2).

RUE 7.1 - Guida all’inserimento paesaggistico degli interventi CARTA DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO E CONTESTI PAESISTICI LOCALI

- Contesti paesaggistici d’area vasta 3 – Bonifica della Valle del

Lamone;

- Caratteri fisico naturalistici del paesaggio, risorse naturalistico ambientali: elementi strutturanti, areali di piana agricola, piana;
- Caratteri antropici del paesaggio, risorse culturali e identitarie: elementi complementari, trame agricole a disegno unitario, elementi su disegno unitario delle bonifiche E.R.S.A..

RUE 9 - Aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della parte terza del D:LGS 42/2004: nessun vincolo.

RUE 10.1 – Overlay vincoli paesaggistici vigenti art. 136 e 142 e beni archeologici art.10 – 13 ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio: nessun vincolo.

RUE 10.2 – Overlay vincoli ambientali vigenti: nessun vincolo.

RUE 10.3.1 – Overlay sintesi del PTCP: Tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico-culturali: Zone ed elementi di interesse paesaggistico-ambientale, ambiti di tutela, bonifiche (art. 3.23).

RUE 10.3.2 – Overlay sintesi del PTCP: dossi, paleodossi e sistemi dunosi: nessun vincolo.

RUE 10.3.3 – Overlay sintesi del PTCP: Piano Provinciale di Gestione dei

Rifiuti (PPGR) e Piano Regionale di Tutela delle Acque (PRTA): nessun vincolo.

RUE 10.4 – Overlay Piani stralcio di bacino, Piano stralcio per il rischio idrogeologico, Bacini Regionali Romagnoli, assetto della rete idrografica: P2 – Aree di potenziale allagamento (Art. 6).

RUE 10.4.1 – Overlay direttiva verifiche idrauliche e accorgimenti tecnici, Piano stralcio per il rischio idrogeologico, Bacini Regionali Romagnoli, tirante idrico di riferimento – Allegato 6: da 50 a 150 cm.

RUE 10.5 – Overlay canali rete scolanti – Consorzi Bonifica: nessun vincolo.

RUE 12a – Quadro Conoscitivo – Tavola QC 06 Carta Archeologica del territorio comunale, elementi geomorfologici, valli.

RUE 12a – Quadro Conoscitivo – Tavola QC 10 Carta delle potenzialità archeologiche del territorio, Aree di potenzialità archeologica, 6 - valli.

RUE 12b – Carta Archeologica Tavola CA 02 – Ravenna Nord-Ovest. Zone di tutela delle potenzialità archeologiche, zona di tutela 3.

I beni oggetto di stima sono inoltre inseriti in un'area destinata dal Piano Strutturale Comunale (PSC) Comune di Ravenna (adottato Delibera di C.C.P.V. n. 117/2005 del 23.06.2005; approvato Delibera di C.C.P.V. n. 25/2007 del 27.02.2007 e pubblicato B.U.R. n. 57 del 26.04.2007, come di seguito riportato:

-PSC 2.1 – Sintesi degli Spazi e dei Sistemi, Spazio rurale e Sistema paesaggistico ambientale;

-PSC 2.2 – Spazio Naturalistico: nessun vincolo;



-PSC 2.3 – Sistema paesaggio – ambientale, contesti paesistici di area vasta: 3 – La Bonifica della Valle del Lamone;

-PSC 2.4 – Spazio rurale, uso produttivo del suolo, zone di più recente formazione derivata dalla riforma fondiaria, ad alta vocazione produttiva agricola;

-PSC 2.5 a – Sistemi della mobilità e delle attività produttive: nessun vincolo;

-PSC 2.5 b – Sistemi della mobilità ciclabile: nessun vincolo;

-PSC 2.6 – Emergenze culturali, turistiche e ricreative: nessun vincolo;

-PSC 2.8 a – Capoluogo, Sistema della mobilità, in adiacenza alla viabilità orbitale esterna esistente;

-PSC 2.8 b – Capoluogo, Sistema del verde – Progetti urbani: nessun vincolo;

-PSC 2.8 c – Capoluogo, Sistema delle aree a destinazione pubblica con potenzialità edificatoria da collocare a distanza: nessun vincolo;

-PSC 3 - Spazi e sistemi – foglio 13 Capoluogo, Sistema paesaggistico ambientale (Titolo II, Capo 1°), rete ecologica (art. 30), Spazio totale (Titolo IV) ad uso produttivo del suolo (Capo 2°), Uso agricolo: zone di più recente formazione derivata dalla riforma fondiaria, ad alta vocazione produttiva agricola (art. 76 Co. 4c);

-PSC D.1.1.a – Carta dei vincoli sovraordinati: sintesi del PTCP: Vincoli e disciplina sovraordinata, Zone ed elementi di interesse paesaggistico-ambientale, ambiti di tutela, Bonifiche (art. 3.23);

-PSC D.1.1.c – Piani di Bacino: aree a rischio di inondabilità - Vincoli e



disciplina sovraordinata – aree a rischio di inondabilità: Limite di bacino;

-PSC D.1.3.a – Carta dei vincoli indotti: fasce di rispetto elettrodotti alta tensione - Vincoli e disciplina sovraordinata: nessun vincolo;

-PSC G.1.1 – Aree soggette a vincolo paesaggistico – Ricognizione delle aree vincolate ai sensi della L.R. 31/2002, art. 46: nessun vincolo;

-PSC G.1.2 – Carta dei vincoli paesaggistici vigenti – Ambiti di tutela: “nessun vincolo”;

-PSC G.1.3 – Carta dei vincoli ambientali vigenti – Parco Delta del Po e aree di protezione degli habitat – Vincolo Idrogeologico (aree urbanizzate): nessun vincolo;

-PSC G.1.4 – Carta dei vincoli e disciplina sovraordinata – Ambiti di tutela: nessun vincolo;

-PSC G.2.1 – Carta per la qualità del Territorio: nessun vincolo.



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo del 26.07.2023 gli immobili risultavano di proprietà della sig.ra XXX.

L'abitazione risulta essere indirizzo di residenza di XXX, XXX e XXX.

I fabbricati ad uso agricolo ed i terreni sono in uso e gestiti dalla “XXX” con sede in Ravenna in Via XXX n XX, c.f. e p.iva. XXX, rappresentata dal sig. XXX nato a Lugo il XXX residente a Ravenna in Via XXX n.XX con c.f. XXX.

Si è provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate eventuali contratti di locazione. Con pec del 23.06.2023 l'Ufficio ha risposto che

risulta registrato contratto di locazione/comodato in corso, registrato presso l'ufficio territoriale di Ravenna, precisamente risulta in essere il contratto di comodato TGZ320182451 stipulato il 25.09.2018 avente durata illimitata con cui *“la sig.ra XXX concede il comodato gratuito alla XXX un appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Ravenna Sezione B al fg. 127 ai mapp.li 126, 786, 658, 659, 1045, 1047, 1049 della superficie complessiva di Ha. 5.58.49 e il capannone agricolo censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna alla Sezione Urbana SA al fg. 127, mapp. 206, sub. 5 con rendita di 1.100,00 €.”*

Si precisa che il contratto di comodato gratuito è inopponibile alla procedura esecutiva anche se ha data certa anteriore al pignoramento.



DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni, della loro destinazione e consistenza, non sembra opportuna, né giustificata la vendita dei cespiti in più lotti, pertanto si procederà alla vendita in **un unico lotto**.

Il CTU, valutata l'ipotesi di una suddivisione in più lotti, ritiene non opportuno suddividere l'unità poderale (costituita dai terreni agricoli) dall'abitazione e dai servizi per evitare possibili penalizzazioni a livello urbanistico e neppure suddividere gli appartamenti tra loro e dall'edificio a servizio per difficoltà e problematiche di gestione della corte e spazi comuni (anche in relazione ai beni non pignorati nella corte).



DESCRIZIONE DEI BENI



UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE

Le abitazioni (n.2 appartamenti), i fabbricati ad uso agricolo ed i terreni, sono siti nel Comune di Ravenna in località Sant'Antonio, in via Canala n.19, altresì detta via Strada San Vitale o Strada Statale 309 Dir. Romea (identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana SA, al Foglio 127 map. 206 sub. 2, 3, 5 e identificati al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sezione Sant'Alberto, al Foglio 127 map.li 126, 786, 658, 659, 1045, 1047, 1049).

I beni sono facilmente raggiungibili anche dall'Aeroporto di Rimini e attraverso la superstrada E55, dalle Marche, dall'Umbria e dalla Toscana. Nel raggio di pochi chilometri è collegato con il parco nazionale delle Saline di Cervia e con il parco divertimenti di Mirabilandia.

Nel pignoramento sono presenti n.2 fabbricati, entrambi liberi sui 4 lati, in particolare:

- **l'edificio residenziale** al fg. 127, map. 206, sub. 2 e 3, si trova in adiacenza della SS309, (realizzato in data antecedente al 1966, anno della prima pratica edilizia reperita in Comune, relativa ad ampliamento dell'abitazione, nello stesso anno è stato realizzato il capannone agricolo),

è costituito di due piani fuori terra così composto:

- . **al piano terra, al sub. 2**, è presente un appartamento costituito di soggiorno, cucina, n.2 camere da letto, n.2 bagni e n.2 locali di servizio:

- . **al piano terra e primo, al sub. 3**, è presente un appartamento costituito di ingresso, soggiorno, cucina, bagno e locale di servizio, n.3 camere da letto, bagno e ripostiglio/sottotetto;
- **l'edificio ad uso servizio agricolo al fg. 127, map. 206, sub. 5**, si trova a Nord rispetto all'abitazione, è costituito di un unico piano fuori terra, composto da n.4 ambienti di ricovero attrezzi agricoli, una cantina ed un ripostiglio.

L'accesso ai fabbricati avviene dalla SS 309, Dir. Romea tramite un cancello in muratura che conduce ad un'area esterna pavimentata, centrale rispetto ai fabbricati.

L'area cortiliva su cui insistono i fabbricati (Fg. 127, Map. 206) non è oggetto di pignoramento. Oltre ai fabbricati pignorati sopra descritti, è presente un ulteriore fabbricato ad uso servizi (Fg. 127, Map. 206, Sub.6) non oggetto di esecuzione immobiliare e non presente nel pignoramento ed un box prefabbricato in legno non autorizzato, non regolare urbanisticamente e non oggetto di pignoramento.

Nel pignoramento sono presenti anche i terreni agricoli al fg. 127, map. 126, 658, 659, 786, 1045, 1047, 1049, sono attualmente coltivati a pesche, kiwi, albicocche e serre/orto. Tutti i terreni sono dotati di impianto di irrigazione e sull'appezzamento piantumato a kiwi, è presente anche un sistema protettivo antigrandine.

L'immobile si trova in uno stato di conservazione medio sia per il fabbricato residenziale, sia per il fabbricato agricolo. I terreni si presentano in buono stato manutentivo.

STRUTTURA EDIFICIO RESIDENZIALE

- **Strutture Verticali** muratura.
- **Strutt. Orizz. (Solai)** solai in laterocemento.
- **Copertura** a tetto a falde in laterocemento con coppi.

• FINITURE ESTERNE

- **Pareti Esterne** intonacate e tinteggiate.
- **Porta ingresso** costituita di serramento interno ed esterno in legno.
- **Pavimentazioni esterne** cemento.

• FINITURE INTERNE

- **Pareti Interne** pareti intonacate e tinteggiate. Sono inoltre presenti rivestimenti in ceramica nei bagni delle camere e nel locale cucina.
- **Porte Interne** legno tamburato.
- **Finestre e porte-finestre** in legno e vetrocamera (assente taglio termico).
- **Oscuranti** sono presenti scuri in legno.
- **Pavim. Interne** in ceramica e cotto.
- **Bagno** dotati di wc, bidet, lavabo e doccia. Pavimenti e rivestimenti sono in ceramica.

- **IMPIANTI** gli impianti idrico/sanitario, elettrico, riscaldamento, caldaie presenti, sono sottotraccia e si ritengono funzionanti.

Gli appartamenti sono dotati di impianto di climatizzazione.

In fase di accesso agli atti sono stati reperiti alcuni certificati di conformità degli impianti, in particolare:

- Dichiarazione di conformità impianto termo idraulico n. 47/03 e n.

47bis/03, P.G. n. 85392 del 26/11/2004;

- Dichiarazione di conformità impianto elettrico n. 11 e n. 11/bis, P.G. n. 85392 del 26/11/2004.



STRUTTURA EDIFICIO AGRICOLO

- **Strutture Verticali** travi e pilastri in cemento armato prefabbricato e alcuni tamponamenti in muratura
- **Copertura** a falde parte a capriate lignee, parte in struttura prefabbricata, con pannelli coibenti

L'edificio è attualmente occupato da celle frigo che si ritiene che la proprietà attuale possa liberare in quanto macchine (arredi).

• FINITURE ESTERNE

- **Pareti Esterne** in parte intonacate.
- **Porta ingresso** in alluminio, pannelli coibenti.
- **Pavimentazioni esterne** cemento.

• FINITURE INTERNE

- **Pareti Interne** in parte intonacate.
- **Porte Interne** legno tamburato, alluminio.
- **Finestre e porte-finestre** in alluminio e vetro singolo.
- **Oscuranti** – non presenti
- **Pavim. Interne** in cemento e ceramica nell'ambiente cantina.

• IMPIANTI Gli impianti idrici ed elettrici presenti si ritengono funzionanti in quanto l'attività è in esercizio. Gli impianti sono in gran parte sottotraccia.



Non è stato possibile reperire tutti i certificati di conformità degli impianti.

CERTIFICAZIONE ANTINCENDIO:

Il fabbricato non è soggetto alla normativa di prevenzione incendio.

CONSIDERAZIONI GENERALI

L'immobile si trova in uno stato di conservazione medio sia per il fabbricato residenziale, sia per il fabbricato agricolo.

Oltre ai fabbricati descritti in precedenza, vi sono alcuni terreni agricoli attualmente coltivati a pesche, kiwi, albicocche e serre/orto; tutti i terreni presentano impianto di irrigazione a filare e nell'appezzamento coltivato a kiwi è presente anche la rete antigrandine.

Il CTU, valutata l'ipotesi di una suddivisione in più lotti, ritiene non opportuno suddividere l'unità poderale (costituita dai terreni agricoli) dall'abitazione e dai servizi per evitare possibili penalizzazioni a livello urbanistico e neppure suddividere gli appartamenti tra loro e dall'edificio a servizio per difficoltà e problematiche di gestione della corte e spazi comuni (anche in relazione ai beni non pignorati nella corte).

Gli immobili oggetto di pignoramento, essendo in zona agricola, presentano possibilità e capacità urbanistiche diverse a seconda se il proprietario acquirente sia imprenditore agricolo a titolo principale o non imprenditore agricolo a titolo principale.

Nel caso in cui comprasse un soggetto non in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo, per l'abitazione sarà necessario un cambio d'uso

urbanistico da rurale a residenziale/urbano.



CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale complessiva dei fabbricati residenziali è di **mq. 270,62 circa** mentre la superficie commerciale complessiva dei servizi agricoli è di **mq. 371,76 circa** oltre alla superficie totale del terreno agricolo di **55.849,00 mq.**



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, Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal “Consulente Immobiliare” e localmente dall’“Osservatorio immobiliare Ravenna e provincia”.

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

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia,
- destinazione urbanistica,



- destinazione d'uso,
- vetustà,
- livello di piano
- 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, il sottoscritto ritiene che, in condizioni di libero mercato, il valore commerciale dei beni in oggetto, considerato nello stato occupazionale attuale (con contratto di affitto), sarebbe il seguente:

- **Fabbricato residenziale - fg. 127, map. 206, sub. 2 e 3 (sup. commerciale mq 270,62) = € 194.846,40;**
- **Fabbricato ad uso agricolo - fg. 127, map. 206, sub. 5 (sup. commerciale mq 371,76) = € 100.375,20.**
- **Terreno agricolo - fg. 127, map.li 126, 658, 659, 786, 1045, 1047, 1049 € 187.658,35.**

Si nota che alcuni ambienti relativi ai fabbricati residenziale e agricolo sono stati valutati con un livello di qualità inferiore al 100% (come da tabella di stima sottostante).

Considerando la presenza di difformità riscontrate si ritiene di dover detrarre un importo ipotizzato pari a € 10.000 per la presentazione di una pratica edilizia, aggiornamento catastale e sanzioni.

Il valore commerciale dell'immobile si valuta pertanto pari a **€ 472.879,95**.

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 di diritto in cui si trovano, si ritiene equo determinare tale valore in:

€ 400.447,96.

(quattrocentomilaquattrocentoquarantasette/96).

SBAZZAGLIA MIRIA											
n°	DESCRIZIONE	h	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE		percentuale di proprietà	VALORE DI MERCATO				
				A = coeff. dest. uso	Sup. commerciale (Sup. lorda x A)		euro/mq virtuale	sup. B = livello qualità	valore (euro/mq x B)		
1 ABITAZIONE Fg.127 Mapp.206 Sub. 2											
Piano terra											
locali principali		2,80 m	93,72 mq	100%	93,72 mq	1	800,0 €/mq	90%	€ 67.478,40		
locali accessori		2,40 m	17,65 mq	35%	6,18 mq	1	800,0 €/mq	90%	€ 4.447,80		
2 ABITAZIONE Fg.127 Mapp.206 Sub. 3											
Piano terra											
locali principali		2,80 m	93,17 mq	100%	93,17 mq	1	800,0 €/mq	90%	€ 67.082,40		
Piano primo											
locali principali		2,85 m	68,92 mq	100%	68,92 mq	1	800,0 €/mq	90%	€ 49.622,40		
vano scala interno			8,90 mq	50%	4,45 mq	1	800,0 €/mq	90%	€ 3.204,00		
sottotetto non abitabile		1,54 m	11,95 mq	35%	4,18 mq	1	800,0 €/mq	90%	€ 3.011,40		
2 SERVIZI AGRICOLI Fg. 127 Mapp.206 Sub. 5											
servizio agricolo I		5,80 m	371,76 mq	100%	371,76 mq	1	300,0 €/mq	90%	€ 100.375,20		
3 TERRENO AGRICOLO Fg. 127 Mapp.126-658-659-786-1045-1047-1049											
terreno agricolo mappale 126		frutteto-drupacee	5735,00 mq	100%	5735,00 mq	1	2,90 €/mq	100%	€ 16.631,50		
terreno agricolo mappale 786		frutteto-drupacee	6700,00 mq	100%	6700,00 mq	1	2,90 €/mq	100%	€ 19.430,00		
		seminativo	9765,00 mq	100%	9765,00 mq	1	2,95 €/mq	100%	€ 28.806,75		
terreno agricolo mappale 658		frutteto-actinidia	5780,00 mq	100%	5780,00 mq	1	4,05 €/mq	100%	€ 23.409,00		
terreno agricolo mappale 659		frutteto-actinidia	16140,00 mq	100%	16140,00 mq	1	4,05 €/mq	100%	€ 65.367,00		
terreno agricolo mappale 1045		frutteto-drupacee	4996,00 mq	100%	4996,00 mq	1	2,90 €/mq	100%	€ 14.488,40		
terreno agricolo mappale 1047		frutteto-drupacee	4948,00 mq	100%	4948,00 mq	1	2,90 €/mq	100%	€ 14.349,20		
terreno agricolo mappale 1049		frutteto-drupacee	1785,00 mq	100%	1785,00 mq	1	2,90 €/mq	100%	€ 5.176,50		
superficie totale abitazione=			294,31 mq	sup. tot. Commerciale=	270,62 mq	VALORE COMMERCIALE ABITAZIONE E DEPOSITO =		€	194.846,40		
superficie totale servizi agricoli=			371,76 mq	sup. tot. Commerciale=	371,76 mq	VALORE COMMERCIALE SERVIZI AGRICOLI =		€	100.375,20		
superficie totale terreno agricolo=			55848,00 mq	sup. tot. Commerciale=	55849,00 mq	VALORE COMMERCIALE TERRENI =		€	187.658,35		
VALORE COMMERCIALE TOTALE =								€	482.879,95		
Detrazione ipotizzate per ripristinare le difformità riscontrate, presentazione di pratiche edilizie, aggiornamento catastale e sanzioni										-€	10.000,00
VALORE COMMERCIALE DECURTATO =								€	472.879,95		
Detrazione per vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano										-€	72.431,99
VALORE FINALE =								€	400.447,96		



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



Casola Valsenio, 24 luglio 2023

il CTU

ing. Marco Campoli

