



TRIBUNALE DI RAVENNA
Giudice per le esecuzioni immobiliari
Dott. Massimo Vicini

RGE N°
137-2022.
Prossima
Udienza
26-03-2025
ore 10,30

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO
UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO - OCCUPATO DAGLI ESECUTATI E FAMIGLIA.
consistenza in cifra tonda circa mq 424,00

Quota dell'intero di proprietà di 3 abitazioni di tipo economico, (di cui una abusiva e complessivamente non corrispondenti alle planimetrie catastali), piano terra e primo per il corpo A e piano terra e sottotetto per i corpi B e C, con annessa corte esterna comune e sui diritti derivanti dalle parti comuni art 1117 c.c., immobili occupati dalla famiglia degli esecutati e discendenti, sito in Santerno Via Canala 373 censito al catasto come segue :

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

comune di Ravenna :

- Sez. Ra foglio 28 particella 103 sub 2 via Canala 373 P.T-1 Rendita Catastale euro 908,96 zona censuaria 3 categoria A/3 classe 2 consistenza vani 11.00 superfici mq totale 288 e mq totale escluse le aree scoperte mq 280
- Sez. Ra foglio 28 particella 103 sub 3 via Canala 373 P.T-1 Rendita Catastale euro 154,94 zona censuaria 3 categoria D/10
- Sez. Ra foglio 28 particella 103 sub 4 (N.B. GARAGE DEMOLITO) via Canala 373 P.T. Rendita Catastale euro 33.57 zona censuaria 3 categoria C/6 classe 2 consistenza mq 10.00 e mq totali mq 11
- Sez. Ra foglio 28 mapp 103 sub I corte comune a tutti sub
- L'immobile al catasto terreni è distinto al fog 28 mapp 103 qualità Ente Urbano mq 2.500,00

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

Non è presente attestato APE.

Pag.1

Arch. Massimo Civinelli



CONFINI LOTTO

- A Ovest Mappale 80
- A Nord e ad Est mappali 102-104
- A Sud Via Canala



PERTINENZA

Proprietà dell'intero di lotto UNICO composto da numero due case d'abitazione in aderenza fra loro, ed ex capannone agricolo, in corpo staccato, destinato senza titolo ad abitazione (abusiva), con area comune esterna, individuati nel grafico allegato quali "corpo A; corpo B ; corpo C " non corrispondenti alle planimetrie catastali , oltre a garage sub 4 demolito.

Il corpo "A" – abitazione - è composto da:

piano terra con ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno disimpegno, sottoscala, dal soggiorno-pranzo, parte la scala che porta al primo piano e sbarca al disimpegno, piccolo ripostiglio (armadio a muro) una camera da letto singola di mq 10.72 lato est , una camera da letto matrimoniale di mq 16.28 lato Ovest, un bagno con accesso al balcone una camera da letto singola di mq 13.85 lato Ovest .

Il corpo "B" – abitazione- (in aderenza sul lato Nord del corpo A) è composto da:

piano terra con ingresso tramite portico (chiuso abusivamente con infissi alluminio e vetro) e da qui nel soggiorno-pranzo, con angolo cottura , disimpegno, camera letto singola di mq 13.69 un ripostiglio una camera da letto singola mq 12.15, dal soggiorno pranzo tramite un disimpegno si accede al bagno posto al PT e dallo stesso disimpegno parte la scala in arredo che porta al primo piano dove sono presenti un locale sottotetto di mq 10 utilizzato quale bagno , un locale sottotetto di mq 14.45 utilizzato quale camera da letto un locale sottotetto utilizzato quale camera da letto , con annesso locale sottotetto utilizzato quale guardaroba , tutti i locali del sottotetto NON hanno l'altezza utile abitabile .

Il corpo "C" (ex deposito agricolo, utilizzato senza titolo quale abitazione) è composto da:

piano terra, con porta ingresso protetta da tettoia abusiva, si entra nella zona arredata e ad uso soggiorno-pranzo privo del necessario rapporto areo-illuminato, (nel grafico allegato denominato "soggiorno/pranzo con angolo cottura" di mq 45.68) , un locale ripostiglio di mq 19.33, e un ripostiglio di mq 12.74 sul retro questo con accesso solo dall'esterno, un disimpegno, bagno al piano terra e scala in cemento armato che dal soggiorno pranzo porta al primo piano dove sono presenti un ripostiglio di mq 14.50 con altezza media ml 2.59 circa un ripostiglio di mq 8.35 con altezza media di ml 2.54





circa , un ripostiglio di mq 11.39 con altezza media di ml 2.58 circa , dal disimpegno si accede anche al locale utilizzato quale bagno, con altezza media ml 2.05.

Tutti i locali del sottotetto utilizzati quali camere da letto e bagno NON hanno l'altezza utile abitabile .

PROVENIENZA DEL BENE

Si rimanda al certificato notarile, precisando che agli esecutati le rispettive quote di 1/2 ciascuno in proprietà in regime di separazione dei beni era pervenuta, per acquisto con atto di compravendita in data 19-2-2002 rep n° 142657/28479 trascritto a Ravenna in data 2 maggio 2002 art. 5769.

- rogito in data 30 aprile 1960 repertorio n. 8305, registrato a Ravenna il 12 maggio 1960 al n. 2944 e trascritto in data 12 maggio 1960 art. 2491 vol. 2113;

- in data 28 maggio 1999 si è aperta successione ereditaria, denuncia n. 3 vol. 1017 registrata a Ravenna il giorno 11 novembre 1999 e trascritta in data 3 ottobre 2006 art. 15116 (accettazione tacita dell'eredità trascritta a Ravenna il 2 maggio 2002 art. 5770),

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Come si evince dal certificato del Notaio xxxxxxxxx del 18-12-2022 i beni sopra descritti risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

PER xxxxxxxxx

- ISCRIZIONE CONTRO del 02/05/2002 - Registro Particolare 1890 Registro Generale 9174 Pubblico ufficiale xxxxxxxxx Repertorio 142658 del 19/04/2002
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in RAVENNA (RA) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 998 del 22/03/2022

- TRASCRIZIONE CONTRO del 19/09/2003 - Registro Particolare 13117 Registro Generale 20860 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1339/2003 del 12/09/2003 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in RAVENNA (RA) Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1995 del 10/06/2010 (CANCELLAZIONE)



ASTE
GIUDIZIARIE

– ISCRIZIONE CONTRO del 04/08/2006 - Registro Particolare 4925 Registro Generale 21689 Pubblico ufficiale RAVENNA RISCOSSIONE S.P.A. Repertorio 3806/1 del 03/08/2006 IPOTECA LEGALE derivante da A GARANZIA DEL DEBITO TRIBUTARIO Immobili siti in RAVENNA (RA) SOGGETTO DEBITORE Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 408 del 24/01/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

– ISCRIZIONE CONTRO del 22/03/2022 - Registro Particolare 998 Registro Generale 5840 Pubblico ufficiale PASI GIANCARLO Repertorio 142658 del 19/04/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in RAVENNA(RA) SOGGETTO DEBITORE Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1890 del 2002

– TRASCRIZIONE CONTRO del 30/10/2024 - Registro Particolare 15226 Registro Generale 20618 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 2499 del 17/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in RAVENNA(RA)

PER xxxxxxxxxx

– ISCRIZIONE CONTRO del 02/05/2002 - Registro Particolare 1890 Registro Generale 9174 Pubblico ufficiale xxxxxxxxxx Repertorio 142658 del 19/04/2002

– IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in RAVENNA (RA) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 998 del 22/03/2022

– ISCRIZIONE CONTRO del 15/05/2006 - Registro Particolare 2862 Registro Generale 12628 Pubblico ufficiale xxxxxxxxxx. Repertorio 3806 del 11/05/2006 IPOTECA LEGALE derivante da A GARANZIA DEL DEBITO TRIBUTARIO Immobili siti in RAVENNA (RA) SOGGETTO DEBITORE Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3496 del 12/10/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Pag.4

Arch. Massimo Civinelli



– ISCRIZIONE CONTRO del 25/02/2010 - Registro Particolare 783 Registro Generale 3434 Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxx Repertorio 498/2010 del 15/02/2010 IPOTECA LEGALE derivante da ART. 16 DEL D. LGS. N. 46 DEL 26/02/1999 Immobili siti in RAVENNA(RA) SOGGETTO DEBITORE Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3477 del 11/10/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)



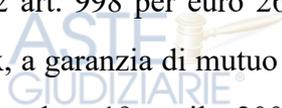
– ipoteca giudiziale iscritta a Ravenna in data 5 ottobre 2016 art. 3001 per euro 10.750 a favore della "xxxxxxxxxxxxxxxx" con sede in xxxxxx, in virtù di decreto ingiuntivo repertorio n. 179 emesso dal Tribunale di Ravenna in data 8 luglio 2016, per la restituzione di euro 5.631,16;



– pignoramento emesso dal Tribunale di Ravenna in data 3 novembre 2016 e trascritto ove sopra il 14 novembre 2016 art. 12085 a favore della società xxxxxx con sede in xxxxxxxx



– ipoteca giudiziale iscritta ove sopra in data 8 ottobre 2018 art. 3201 per euro 24.000 a favore della "xxxxxxxxxxx." con sede in xxxxxxxxxxx, in virtù di decreto ingiuntivo repertorio n. 1354/2016 emesso dal Tribunale di Ravenna in data 16 novembre 2016, per la restituzione di euro 14.827,95;



– ipoteca iscritta ove sopra il 22 marzo 2022 art. 998 per euro 260.000 a favore della "xxxxxxxxxxxxx." con sede in xxxxxxxx, a garanzia di mutuo di euro 130.000 concesso con atto a rogito del xxxxxxx in data 19 aprile 2002 repertorio n. 142658, in rinnovazione di quella iscritta ove sopra in data 2 maggio 2002 art. 1890



– TRASCRIZIONE CONTRO del 12/10/2022 - Registro Particolare 15438 Registro Generale 22300 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA - UNEP Repertorio 2528 del 07/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in RAVENNA (RA)



– ipoteca giudiziale iscritta ove sopra in data 17 ottobre 2022 art. 4235 per euro 11.000 a favore della suddetta "xxxxxxxx" con sede in xxxxxx, in virtù di decreto ingiuntivo





repertorio n. 209 emesso dal Giudice di Pace di Imola in data 23 maggio 2022, per la restituzione di euro 4.661,79.



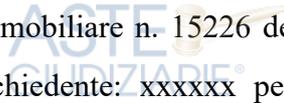
Inoltre dal certificato notarile del notaio xxxxxxxx notaio in xxxxx, i beni sopra descritti risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:



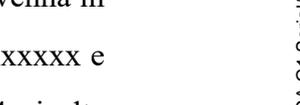
–Ipoteca volontaria in rinnovazione n. 998 del 22/03/2022 (in rinnovazione dell'iscrizione n. 1890 del 02/05/2002) favore: xxxxxxxxxxxx., con sede in Milano, (richiedente: xxxxx, xxxxxx e contro xxxxx nato in xxx il xxxxxxxx e xxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxx, per Euro 260.000,00 di cui Euro 130.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da Atto Notarile pubblico a rogito Dott. xxxxxxx, Notaio in xxxxxxx, in data 19/04/2002 rep. 142658



–Pignoramento Immobiliare n. 15226 del 30/10/2024 favore: xxxxxxxxxxxx, con sede in xxxxxxx, (Richiedente: xxxxxxx per Avv. xxxxxxxx per xxxxxxx, xxxxx, Via xxxxxxx) e contro: xxxxxxxx nato in xxxxx il xxxxxxxxxx, Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Tribunale di Ravenna, in data 17/07/2024 rep. 2499



Si precisa, che dalla sezione D della nota di trascrizione dell'atto trascritto a Ravenna in data 17 gennaio 2002 art. 1073, mediante il quale i suddetti signori xxxxxxxx, xxxxxxx e xxxxxxxx hanno venduto un terreno distinto con mappati 83, 84, 85, 102 e 104, risulta che l'accesso alla e dalla via Canala, sia per il terreno stesso che per la restante proprietà dei venditori, avverrà mediante il ponticello cavalca-fosso, avente larghezza complessiva di metri 6, il cui asse dovrà coincidere con la prosecuzione ideale del confine fra il terreno in contratto e detta restante proprietà dei venditori, da costruirsi da questi ultimi a loro cura e spese e da mantenersi a spese comuni fra gli utenti.



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 del potenziale acquirente .



CONFORMITA' EDILIZIA URBANISTICA

Effettuata verifica, per il fabbricato in argomento sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 18211 del 27.06.1960 per la costruzione di civile abitazione in Santerno Via Canala n. 201
- dichiarazione di abitabilità n. 34379 del 30.11.1960
- Condonò Edilizio n. 7084 del 01.04.1986 - P.G. n. 61338 del 31.12.1986 con certificato sostitutivo concessione in sanatoria del 17.03.1992
- Autorizzazione di agibilità dell'08.03.1993 relativo alla realizzazione di capannone in difformità dalla licenza edilizia, realizzazione di servizi, installazione di box in lamiera, ristrutturazione di edificio rurale con modifiche interne ed esterne
- Concessione n. 1294 del 02.09.1986 - P.G. n. 29737 del 12.06.1986 relativa alla costruzione di porticato in edificio colonico
- P.G. n. 58171 del 16.11.2001 comunicazione per il cambio d'uso da rurale a civile abitazione
- P.G. n. 4816/2003 del 13.05.2003 diniego Permesso di Costruire per parziale demolizione e ricostruzione di edificio urbano in zona agricola e sopraelevazione del corpo servizi
- D.I.A. P.G. n. 81099 del 03.09.2008 per ristrutturazione di civile abitazione ed ex servizi agricoli, con relativa comunicazione di improcedibilità della D.I.A. P.G. n. 86325 del 18.09.2008
- D.I.A. P.G. n. 66915 del 01.07.2009 opere di ristrutturazione realizzate in assenza di titolo abilitativo (N.B. la pratica non risulta chiusa con fine lavori il titolo risulterebbe quindi decaduto).

Dal confronto fra lo stato legittimo e quanto rinvenuto sul posto non si conferma la corrispondenza per nessuna delle unità immobiliari in quanto, sono state riscontrate numerose difformità che, in via esemplificativa e non esaustiva si riportano di seguito:

U.I. abitativa (porzione Sub. 2 CORPO A):

- Lievi difformità dimensionali planimetriche delle stanze per lieve traslazione (o meri errori grafici di progetto) delle pareti divisorie al piano terra tra cucina, bagno e sottoscala e tra ripostiglio e ingresso (ricadenti nelle tolleranze di legge da segnalare al momento di presentazione di sanatoria);
- lieve difformità dimensionali planimetrica per traslazione (o meri errori grafici di progetto) della parete fra il vano scala e la camera da letto e fra il disimpegno ed il servizio

igienico al piano primo (ricadenti nelle tolleranze di legge da segnalare al momento di presentazione di sanatoria);

- demolizione di parete portante che delimitava il soggiorno e ingresso/ripostiglio a discapito del ripostiglio per ampliamento soggiorno- Intervento che andava realizzato con pratica antisismica e SCIA, da sanare con pratica di sanatoria e deposito antisismica.
- realizzazione di capanno in legno in appoggio alla parete esterna, completo di pavimentazione, di dimensioni maggiori dell'arredo da giardino (da demolire in quanto inserito all'interno della fascia di rispetto stradale e NON sanabile).
- tamponamento della ex porta di collegamento fra l'attuale Corpo A e corpo B per frazionamento dell'originario fabbricato, (senza titolo)
- sul fronte pergola trasformata in tettoia per installazione di telo plastico che sarà da rimuovere.

U.I. abitativa (porzione Sub. 2 CORPO B):

- dal rilievo si evince che il portico è stato demolito e ricostruito rispetto al progetto preesistente depositato in Comune perché i pilastri non sono nella posizione originaria, l'intervento andava supportato da pratica edilizia SCIA con deposito di pratica antisismica.
- tamponamento del portico esistente e trasformazione in veranda tramite installazione di infissi in vetro e alluminio (da regolarizzare attraverso presentazione di sanatoria);
- eliminazione dell'antibagno al piano terra (da ripristinare in quanto obbligatorio per il rispetto dei requisiti igienico-sanitari vigenti);
- realizzazione di pareti in cartongesso al piano primo al fine di limitare le zone con altezza inferiore a cm. 115 (da regolarizzare attraverso presentazione di sanatoria);
- creazione di un servizio igienico nel sottotetto (non regolarizzabile in quanto in contrasto con le norme igienico sanitarie perché privo dell'altezza utile di legge.
- I locali al primo piano sono utilizzati impropriamente quali camere da letto perché NON hanno le altezze utili di legge per l'uso abitativo.

U.I. ex ricovero attrezzi Sub. 3 “ CORPO C”:

- Presenza di tettoia in ferro e legno a protezione della porta d'ingresso.
- demolizione del ricovero attrezzi sul fianco, edificato su unico piano fuori terra e parziale

- ricostruzione di sole due pareti (fino all'altezza circa di cm. 230 da terra) privo di tetto;
- rimozione della tettoia sul retro;
 - rifacimento integrale del primo solaio con ampliamento sulla zona precedentemente a tutt'altezza (circa mq. 28,00);
 - cambio di destinazione d'uso con ristrutturazione, del corpo di fabbrica da servizio (ricovero attrezzi/porcilaia/pollaio e autorimessa) in abitazione con modifica delle aperture esterne, creazione dei divisori interni, diversa distribuzione dei locali e dotazione di nuova impiantistica;
 - sopraelevazione del solaio di copertura e modifica dell'inclinazione delle due falde per aumentare l'altezza utile interna dei locali al piano primo sottotetto;
 - realizzazione di scala in c.a. di collegamento fra il piano terra ed il primo sottotetto;
 - realizzazione di servizio igienico al piano terra e di servizio igienico nel sottotetto quest'ultimo non regolarizzabile in quanto in contrasto con le norme igienico sanitarie perché privo dell'altezza utile di legge quindi da ripristinare).
 - I locali al primo piano sono utilizzati impropriamente quali camere da letto NON avendo le altezze utili di legge per l'uso abitativo.

Si tratta per la maggior parte di interventi sostanziali, soggetti ad autorizzazione sismica ed in contrasto con le vigenti normative.

U.I. autorimessa Sub. 4:

- NON PRESENTE , demolita o crollata in assenza di idoneo titolo autorizzativo e/o senza la comunicazione di crollo, eventualmente si potrà, ricostruire il corpo di fabbrica, con le medesime dimensioni, oppure regolarizzare l'avvenuta demolizione con la sanatoria . **Non si terrà conto nella stima di tale subalterno.**

Inoltre, non si è reperita l'autorizzazione delle recinzioni e cancelli carrai presenti in loco pertanto anche per questi dovrà essere presentata separata istanza di sanatoria, essendo soggetti ad autorizzazione autonoma, previo ottenimento dei necessari pareri dall'ufficio provinciale preposto e del Consorzio Scoli Bonifiche essendo in fascia di rispetto dei corsi d'acqua (Canala)

Per quel che concerne il pro-servizio sul retro (sub. 3 ex servizio agricolo CORPO C),

effettuata consulenza con il tecnico preposto del Comune di Ravenna, è emerso che le difformità, potrebbero risultare regolarizzabili con SCIA e con deposito di pratica sismica, attraverso autodenuncia di illecito ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 – *“interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire”*. Inoltre potrà essere effettuato cambio funzionale d'uso per il recupero del fabbricato quale unità abitativa essendo di superficie inferiore a mq 120 come indicato dalle norme di RUE e sempre per regolamento RUE è consentito un ampliamento *“una tantum”* di mq 50 per sanare l'ampliamento realizzato con la costruzione del solaio primo piano, ma essendo i locali affetti da aspetti ostativi, per essere resi abitabili quali, al primo piano cioè il sottotetto si osserva la mancanza di altezza utili regolamentari e quindi i locali non potranno essere destinati a camere da letto e al piano terra il soggiorno pranzo NON è dotato di regolare rapporto di illuminazione , si dovranno prevedere opere per l'attuazione della sanatoria .

Pertanto in conformità a quanto disposto dal Giudice in data 18-6-2023 di effettuare il rilievo difformità e stimare i costi per la sanatoria, si è provveduto a redigere una bozza di progetto di sanatoria per il CORPO C e stimare le opere necessarie .

Si è previsto di trasformare il soggiorno pranzo in monolocale, costruendo una parete divisoria che racchiuda il vano scala, così da diminuire la superficie della stanza e conformarla con il rapporto di illuminazione e creare un adeguato antibagno.

L'intervento consentirà comunque di avere la destinazione abitativa a monolocale in quanto conforme alle superfici minime richieste da normativa. (vedi tavola di progetto, per ipotesi sanatoria CORPO C)

A complicare il quadro normativo in fatto di sanatoria sarà da tenere conto anche delle eventuale possibilità di sanare alcune difformità, per esempio altezza delle camere sottotetto con la legge ” SALVA CASA” Numero 105 del 24/07/2024 .

L'esito del procedimento quindi non risulta univocamente valutabile ma dovrà essere fatta un'approfondita istruttoria con il responsabile ufficio tecnico comunale preposto ed in caso di ipotetico accoglimento (ad oggi si ipotizza possibile) vedrebbe inevitabilmente l'applicazione di una sanzione pari fino al triplo degli oneri di costruzione da aggiungersi alla sanzione valutabile fino al triplo dell'incremento di valore dell'opera, determinato tramite la stima

della commissione provinciale sull'incremento di valore.

Tuttavia, come sopra accennato la certezza del buon esito della sanatoria, non è possibile ad oggi certificarlo con certezza.

Dovrà essere trasformata la tettoia del corpo A e del corpo C in pergola e dovranno essere demoliti gli altri pro-servizi presenti nell'area cortiliva costituiti da manufatti in legno e box in lamiera riscontrati in sito, NON sanabili (vedi documentazione fotografica) e quindi non rappresentati nei grafici allegati.

Relativamente al box in lamiera si è contemplata la regolarizzazione della demolizione del corpo di fabbrica, pur valutando la potenzialità edificatoria in fase di ricostruzione.

Anche il corpo di fabbrica principale, ferma restando la remissione in pristino delle irregolarità non sanabili in quanto non rispettose dei requisiti igienico sanitari vigenti e sopra richiamate, si prevede la regolarizzazione delle difformità sanabili attraverso la presentazione al Comune di Ravenna di pratiche in sanatoria il cui iter amministrativo rimane comunque da valutare con i funzionari dell'ufficio, in relazione a quanto sarà previsto dalla normativa regionale di riferimento nel momento in cui verranno presentate le domande, tenuto conto delle continue evoluzioni del quadro legislativo (vedi anche recente legge Salva casa) in materia urbanistica, con verifica, e per quanto attiene la recinzione fronte stradale di dovrà verificare anche l'ottenimento del nulla osta del Consorzio scoli Bonifiche essendo poste in fregio alla via Canala, sul cui lato destro corre appunto il canale consortile (la Canala)

IPOTESI DI REGOLARIZZAZIONE PROGETTO DI SANATORIA

Ad oggi si ritiene che la regolarizzazione dei corpi A, B; C, e la demolizione del garage (box in lamiera) possa essere ottenuta mediante la presentazione al Comune di Ravenna di una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale n. 23/2004 (accertamento di conformità) con deposito di pratica antisismica, con alcune opere di ripristino e adeguamento, alla quale dovrà necessariamente seguire la richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità ed i relativi accatastamenti per la corrispondenza allo stato dei luoghi, mentre occorrerà la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria per quel che concerne la regolarizzazione delle recinzioni e cancelli esterni.

Si precisa che le sanatorie, relative sanzioni e opere per l'adeguamento e rimesse in



pristino, che dovessero risultare al momento della presentazione delle istanze, rimarranno a carico dell'aggiudicatario il quale avrà altresì facoltà di avvalersi dell'art. 40 comma sesto della Legge 28.02.1985 n. 47 nonchè dell'art. 46 comma quinto del D.P.R. 380/2001 e della legge “ Salva Casa” n° 105 del 24/07/2024.

Per attivare la sanatoria del “corpo C “dovrà essere presentata necessariamente una pratica con opere di adeguamento, si è ipotizzato la trasformazione del piano terra, in monolocale al fine di ottenere i giusti rapporti di illuminazione, limitando la superficie con chiusura del vano scala ,

per quanto riguarda i servizi sottotetto destinati di fatto a camere da letto , fino all'entrata in vigore della legge “Salva Casa” non sarebbero potuti essere sanati , per mancanza di altezza utile sufficiente (cioè maggiore di ml 2.70) e mancanza dei rapporti di illuminazione, cioè sono presenti finestre piccole rispetto le superfici dei locali, ma in considerazione della nuova normativa sarà necessario verificare , a carico ed onere dell'aggiudicatario l'eventuale possibilità di sanatoria anche della destinazione d'uso del sottotetto in camere abitabili. Si è stimato adeguato deprezzamento in considerazione dell'articolata situazione affetta da diversi abusi edilizi. Si rimanda alle piante di progetto già a suo tempo allegate.

INQUADRAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio di Ravenna (RUE) individuato in:

ART VI. 2.3 Zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola

La quale zona, nel nostro caso, e' regolata in particolare dagli usi consentiti essendo il fabbricato attualmente di civile abitazione con ex servizio agricolo , per cui si rimanda alla lettura dell'art VI.3 uso insediativo e nello specifico art VI 3.3 edifici non agricoli dello stralcio RUE 2 – Regimi normativi della città esistente e del territorio extraurbano – Tavola 37 Santerno: Spazio Rurale Titolo VI – *uso produttivo del suolo (art. VI.2) – uso agricolo – SRI – Zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola (art. VI.2.3);* Sistema della mobilità Titolo IV.2 – *viabilità carrabile- fasce di rispetto stradale 30 ml. (art. IV.2.3.c4).* allegato alla presente perizia

Si segnala inoltre che il Comune di Ravenna sta elaborando il piano urbanistico generale (PUG) in sostituzione del vigente RUE.



L'estratto della norma di RUE vigente non deve ritenersi esaustivo della normativa inerente l'immobile, si rimanda alla lettura integrale delle norme di RUE, lo stesso dicasi per la normativa del PUG non ancora completamente a regime, nuovamente assunto in modo parziale, dopo un periodo di sospensione, con delibera Giunta Comunale il 5-11-2024.

VINCOLI – TUTELE – SERVITU'

Per l'immobile non sono rilevate servitù tutele o vincoli, ad eccezione di quelle dello strumento urbanistico, vincoli paesaggistici idrogeologici e da quanto riportato nell'atto di compravendita e da vincoli inerenti reciproche servitù condominiali e derivanti dall'art 1117 c.c. sulle parti comuni, oltre che la manutenzione del ponticello cavalca-fosso, avente larghezza complessiva di metri 6, da mantenersi a spese comuni fra gli utenti dell'immobile oggetto di esecuzione e del podere confinante.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

IL LOTTO UNICO risulta OCCUPATO, dalla famiglia degli esecutati e suoi discendenti.

STIMA DEL BENE

LOTTO UNICO consistenza in cifra tonda circa mq 424,00

Quota dell'intero di proprietà di 3 abitazioni di tipo economico, (di cui una abusiva e complessivamente i tre immobili non corrispondenti alle planimetrie catastali), piano terra e primo per il corpo A e piano terra e sottotetto per i corpi B e C, con annessa corte esterna comune e sui diritti derivanti dalle parti comuni art 1117 c.c., immobili occupati dalla famiglia degli esecutati e discendenti, sito in Santerno Via Canala 373 censito al catasto come segue:

comune di Ravenna:

- Sez Ra foglio 28 particella 103 sub 2 via Canala 373 P.T-1 Rendita Catastale euro 908,96 zona censuaria 3 categoria A/3 classe 2 consistenza vani 11.00 superfici mq totale 288 e mq totale escluse le aree scoperte mq 280
- Sez Ra foglio 28 particella 103 sub 3 via Canala 373 P.T-1 Rendita Catastale euro 154,94 zona censuaria 3 categoria D/10



- Sez Ra foglio 28 particella 103 sub 4 (N.B. GARAGE DEMOLITO) via Canala 373 P.T. Rendita Catastale euro 33.57 zona censuaria 3 categoria C/6 classe 2 consistenza mq 10.00 e mq totali mq 11
- Sez Ra foglio 28 mapp 103 sub 1 corte comune a tutti sub
- L'immobile al catasto terreni è distinto al fog 28 mapp 103 qualità Ente Urbano mq 2.500,00
- Valore del bene a corpo e non a misura in cifra tonda della quota dell'intero per la base d'asta di euro 240.000,00 (euro due cento quaranta mila/00).

06-06-2025

Con osservanza

Arch. Massimo Civinelli

