

ALL'ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE
PER LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE N. 81/2024 R.G.E.

PROMOSSO DA

(CREDITORE PROCEDENTE)

contro

(DEBITORE ESECUTATO)

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

Arch. Mattia Missiroli
O.A.P.P.C. RA/725

via Castiglione, 62 - 48015
Castiglione di Cervia (RA)
Tel. 0544/950736

E-mail: mattia.missiroli@gruppomga.it
PEC: mattiamissiroli@archiworldpec.it

Castiglione di Cervia, Ottobre 2024



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA



* * *



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 81/2024 R.G.E.

Promosso da:



(CREDITORE PROCEDENTE)

contro

(DEBITORE ESECUTATO)



* * *



UDIENZA DEL 12/02/2025 - ORE 10.30

RINVIATA AL 12/05/2025

* * *





Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data 06/08/2024 tramite apposito decreto di nomina dell'esperto estimatore, nominava lo scrivente Arch. Mattia Missiroli, con studio a Castiglione di Cervia (RA), in via Castiglione n. 62, Consulente Tecnico di Ufficio conferendogli l'incarico di rispondere ai quesiti da 1 a 28, con riferimento al procedimento di esecuzione immobiliare n. 81/2024 R.G.E.

Lo scrivente, dopo aver preso visione della relazione notarile, dopo aver effettuato in Località Marina Romea nel giorno 23/10/2024 e in Località Brisighella nel giorno 06/11/2024, fatti i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia e i Servizi Demografici del Comune, con l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territoriale di Ravenna (Catasto fabbricati e/o Terreni) e con il notaio competente, espone quanto segue.



Procedimento di esecuzione immobiliare
n.81/2024 R.G. promossa da

(CREDITORE PROCEDENTE)
contro

(DEBITORE ESECUTATO)

Relazione di accertamento peritale



PREMESSA

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si fa esplicito riferimento al metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore più congruo relazionandolo a quello praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'idoneità all'uso, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni,

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare sarà preso in considerazione, specificando:

A. DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 2)

B. PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE (Quesito n. 19)

C. OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI (Quesito n. 21)

D. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI (Quesito n. 2)

E. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n. 2-3)

F. CONFINI (Quesito n. 2)

G. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (Quesito n.3-13-16)

H. PROPRIETÀ (nome, cognome, luogo data di nascita, C.F., residenza) (Quesiti n. 3-22-23)

Procedimento di esecuzione immobiliare
n.81/2024 R.G. promossa da
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa

contro

**** **

Relazione di accertamento peritale

I. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE (Quesiti n. 7-24)

L. STATO CIVILE DELL'ESECUTATO (Quesito n. 23)

M. ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' (Quesito n. 4-8-15)

N. VINCOLI (Quesiti n. 4-8-9)

O. PROVENIENZA DEL BENE (Quesiti n. 3)

P. ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesiti n. 4-6)

Q. REGIME FISCALE (Quesito n. 8)

R. INDAGINE REGOLARITA' AMMINISTRATIVA (Quesiti n. 5-13-14-17)

S. DESCRIZIONE DEL BENE (Quesito n.2-20)

T. IDONEITA' ALL'USO (Quesito n.13-14-17)

U. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICO DEL LOTTO
(Quesito n.10)

V. SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE (Quesito n. 10)

Z. ELEMENTI UTILI E CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n. 20)

X. STIMA DEI BENI (Quesito n. 18)

Y. DEPREZZAMENTI (Quesito n. 18)

W. CONTEGGI DI STIMA (Quesito n. 18)

J. ALTRO (Quesito n. 24-25)

K. RIEPILOGO

- Allegati

A. DATI DI PIGNORAMENTO

In virtù del Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Ravenna in data 28/06/2024 ai numeri 12382/9296 è stata pignorata la piena proprietà per la quota 1/1, a carico di

**** **, nato a Faenza (RA) il 22/08/19** codice

fiscale: *****;

1. Immobile sito nel Comune di Brisighella Via Ceparano n.29, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune:

Foglio 87 Particella 83 sub.1, Via Ceparano n.29, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 197 mq, totale escluse aree scoperte 162 mq, rendita €. 681,72;

2. Immobile sito nel Comune in Comune di RAVENNA (RA) in Viale Ippocastani n.29, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune:

Sez. Urb. SA - Foglio 80 Particella 1046 sub.10, zona censuaria 2, Viale Ippocastani n.29, piano T-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 97 mq, totale escluse aree scoperte 88 mq, rendita €. 429,95;

B. PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE

Trattasi del pignoramento della piena proprietà dei beni in quota 1/1.

C. OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

Essendo i beni pignorati collocati in due comuni distinti ed essendo entrambi ben definiti la vendita avverrà in numero 2 lotti.

LOTTO 1 _ABITAZIONE MONOFAMILIARE IN BRISIGHELLA

LOTTO 2 _APPARTAMENTO IN MARINA ROMEA

LOTTO 1

D. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Piena proprietà di fabbricato adibito ad abitazione, con corte di pertinenza sito in località San Giorgio in Ceparano raggiungibile tramite la via Ceparano.

Il lotto oggetto di pignoramento si colloca in area a prevalente destinazione agricola, e il fabbricato è raggiungibile mediante stradello che conduce alla corte di pertinenza

Il fabbricato si distribuisce su due piani collegati da scala interna;

al piano terra si colloca la zona giorno con cucina, ampio soggiorno, ingresso con guardaroba , bagno e centrale termica raggiungibile dall'esterno;

al piano primo si trovano 3 camere da letto di cui due singole , una camera matrimoniale con bagno e cabina armadio e un bagno direttamente raggiungibile dal corridoio.

Il terreno di pertinenza risulta in parte alberato con piante di ulivo e in parte trattato a giardino.

Sul lotto si colloca un piccolo invaso destinato all'irrigazione dei frutteti.



Identificazione del lotto

E. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Brisighella:

beni intestati a:

**** **, nato a Faenza (RA) il 22/08/19** codice

fiscale: *****;

Procedimento di esecuzione immobiliare
n.81/2024 R.G. promossa da
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa

contro

**** **

Relazione di accertamento peritale

1. Immobile sito nel Comune di Brisighella Via Ceparano n.29, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune:

Foglio 87 Particella 83 sub.1, Via Ceparano n.29, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 197 mq, totale escluse aree scoperte 162 mq, rendita €. 681,72;

2. Catasto dei terreni di detto Comune:

terreno Ente Urbano Foglio 87 Particella 83 mq.3678

N.B.

NON ESSENDO MAI STATA PRESENTATA DOMANDA PER LA CHIUSURA DELLA PRATICA EDILIZIA DI RISTRUTTURAZIONE SARA' ONERE DELL'ACQUIRENTE PROCEDERE OLTRE ALLA PRESENTAZIONE DELLA PRATICA DI CHIUSURA ANCHE A QUELLA DI VARIAZIONE CATASTALE AL FINE DI RENDERE CONFORMI I DATI E GLI ELABORATI CATASTALI ALLO STATO DEI LUOGHI.

F. CONFINI

Il lotto oggetto di pignoramento confina con le particelle 171,173,174 oltre che con la via Ceparano ad ovest.

Procedimento di esecuzione immobiliare
n.81/2024 R.G. promossa da
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa

contro

**** *

Relazione di accertamento peritale



**G. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE
E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO
E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE**

I dati catastali , al 03/09/2024 corrispondono a quanto indicato nel Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Ravenna in data 28/06/2024 ai numeri 12382/9296

(Allegato 1)

N.B.

NON ESSENDO MAI STATA PRESENTATA DOMANDA PER LA CHIUSURA DELLA PRATICA
EDILIZIA DI RISTRUTTURAZIONE SARA' ONERE DELL'ACQUIRENTE PROCEDERE OLTRE
ALLA PRESENTAZIONE DELLA PRATICA DI CHIUSURA ANCHE A QUELLA DI VARIAZIONE
CATASTALE AL FINE DI RENDERE CONFORMI I DATI E GLI ELABORATI CATASTALI ALLO
STATO DEI LUOGHI.

H. PROPRIETÀ

piena proprietà per la quota 1/1, a carico di

**** **, nato a Faenza (RA) il 22/08/19** C.F.: *****;

Immobile sito nel Comune di Brisighella Via Ceparano n.29, il tutto così censito al
Catasto dei Fabbricati di detto Comune:

Foglio 87 Particella 83 sub.1, Via Ceparano n.29, piano T-1, categoria A/3, classe

2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 197 mq, totale escluse aree

scoperte 162 mq, rendita €. 681,72;

terreno Ente Urbano Foglio 87 Particella 83 mq.3678

I. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Dagli atti d'Ufficio e dalle informazioni acquisite attraverso il Sistema Informativo
dell'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati contratti di locazione/comodato in
corso relativi al soggetto nella veste di locatore o comodante presso l'ufficio territoriale
di Ravenna. (*allegato 11*).

Procedimento di esecuzione immobiliare
n.81/2024 R.G. promossa da
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa

contro

**** **

Relazione di accertamento peritale

L. STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

I beni oggetto di stima risultano intestati come segue (*allegato 2*):

**** **, nato a Faenza (RA) il 22/08/19** C.F.: *****

quota di proprietà di 1/1;

Risulta Coniugato/a con ***** a FAENZA (RA) il 01/12/20**.

Risulta in possesso della cittadinanza ITALIANA.

Risulta iscritto all'indirizzo:

viale DEGLI IPPOCASTANI N. 29 Comune RAVENNA (RA).

M. ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

N. VINCOLI

Sull'immobile non sussistono ulteriori vincoli apparenti salvo quanto previsto dalla pianificazione urbanistica/edilizia in vigore presso il Comune di Brisighella di cui alla successiva elencazione (*allegato 10*);

ART. 15.4 ambiti extraurbani – zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale

Art. 14 – Aree di valore naturale e ambientale

Art. 15 – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico ambientale

Il lotto oggetto di pignoramento ricade nella tavola 20 TAV. C.2 - TAVOLA DEI VINCOLI in zona di particolare interesse paesaggistico e ambientale e parzialmente in Sito rete

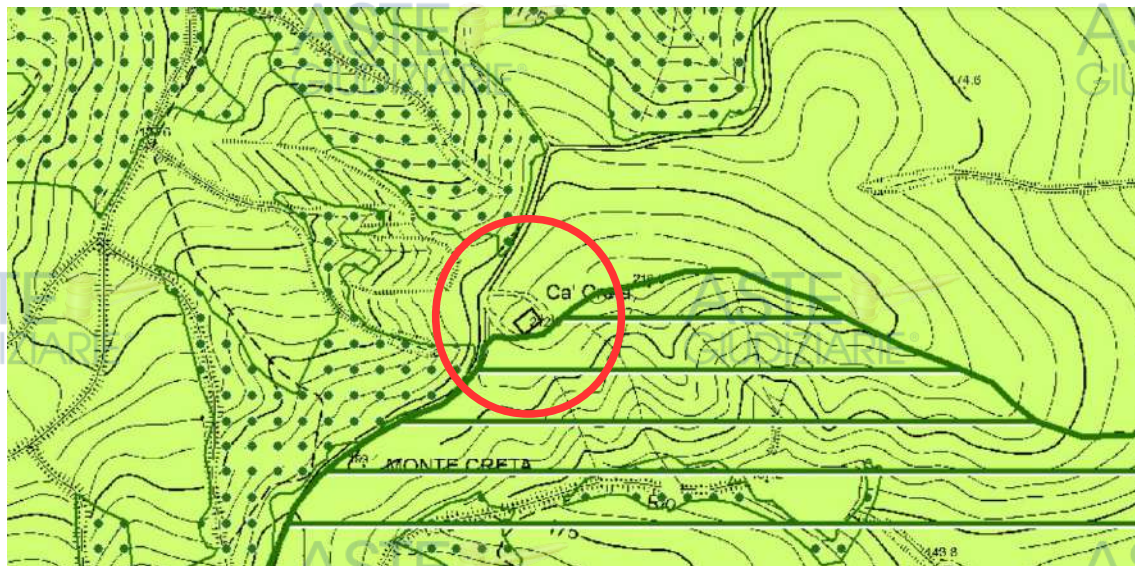
Procedimento di esecuzione immobiliare
n.81/2024 R.G. promossa da
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa

contro

**** **

Relazione di accertamento peritale

natura 2000 al punto 4 Siti di importanza Comunitaria (SIC) Calanchi pliocenici dell'Appennino Faentino



TAV. C.2 -20- TAVOLA DEI VINCOLI

O. PROVENIENZA DEI BENI

Atto di compravendita del 20/11/2013 autenticato dal Notaio ***** in Faenza (RA), numero 46107/7680 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 21/11/2013 ai numeri 17034/11880; (allegato 8)

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

A tutto il giorno 28/06/2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/1 di **** sopra generalizzato, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

1 FOGLIO 87 MAPPALE 83 SUB.1:

Procedimento di esecuzione immobiliare
n.81/2024 R.G. promossa da
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa

contro

Relazione di accertamento peritale

1. **** nato a Faenza (RA) il 22/08/19**, codice fiscale: ***** divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 20/11/2013 autenticato dal Notaio ***** in Faenza (RA), numero 46107/7680 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 21/11/2013 ai numeri 17034/11880, da ***** nato a Faenza (RA) il 15/06/19**, codice fiscale: ***** e ***** nata a Faenza (RA) il 06/01/19**, codice fiscale: *****;
2. ***** nato a Faenza (RA) il 15/06/19**, codice fiscale: ***** e ***** nata a Faenza (RA) il 06/01/19**, codice fiscale: ***** divennero proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in virtù di compravendita del 31/01/1981 ricevuto dal Notaio ***** di Faenza (RA) numero 10182/2531 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 11/02/1981 al numero 603 di registro particolare.; (Allegato 6)

P. ATTI PREGIUDIZIEVOLI

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/05/2006 - Registro Particolare 7549 Registro Generale 12693Pubblico ufficiale ***** Repertorio 38085/2690 del 08/05/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in RAVENNA (RA)
2. ISCRIZIONE CONTRO del 16/05/2006 - RegistroParticolare 2877 Registro Generale 12694Pubblico ufficiale ***** Repertorio 38086/2691 del 08/05/2006IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO Immobili siti in RAVENNA (RA)
3. Nota disponibile in formato elettronicoDocumenti successivi correlati:1 - Comunicazione n. 1398 del 07/06/2021 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/05/2021. Cancellazione totale eseguita in data 10/06/2021(Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/07/2012 - Registro Particolare 7926 Registro Generale 11513Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 1285/2012 del 28/05/2012ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in RAVENNA (RA)
Documenti successivi correlati:1 - Annotazione n. 2065 del 17/09/2013 (CANCELLAZIONE)
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/11/2013 - Registro Particolare 11880 Registro Generale 17034Pubblico ufficiale ***** Repertorio 46107/7680 del 20/11/2013ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in BRISIGHELLA (RA)

6. ISCRIZIONE CONTRO del 16/02/2024 - Registro Particolare 439 Registro Generale 3042Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 801 del 03/11/2023IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BRISIGHELLA (RA), RAVENNA (RA)

7. ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2024 - Registro Particolare 1248 Registro Generale 8226Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 829/2023 del 27/07/2023IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVOImmobili siti in BRISIGHELLA (RA), RAVENNA (RA)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/06/2024 - Registro Particolare 9296 Registro Generale 12382Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI RAVENNA Repertorio 1804 del 19/06/2024ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in BRISIGHELLA (RA), RAVENNA (RA)

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti relativamente all'immobile in oggetto successivamente alla certificazione notarile. Dalle ispezioni svolte sino alla data del 27/02/2025 rispetto all'esecutato, non risultano ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sui beni oggetto del pignoramento. (Allegato 9).

Q. REGIME FISCALE

Vendita soggetta ad imposta di registro

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta alla tassazione prevista per legge, anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

R. INDAGINE E REGOLARITA' AMMINISTRATIVA

Procedimento di esecuzione immobiliare
n.81/2024 R.G. promossa da
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa

contro

**** *

Relazione di accertamento peritale

Per il lotto è stata effettuata la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata presentando apposita istanza tramite p.e.c. agli uffici preposti del Comune di Brisigella, dal quale sono risultati i seguenti precedenti autorizzativi (*allegato 4*).

Ai sensi della normativa in materia urbanistica ed edilizia, il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in esame, è stato oggetto delle seguenti pratiche concessive:

- CIL 85/2014 del 16.05.2014 per opere di Manutenzione straordinaria
- SCIA 151/2014 del 08.08.2014 per opere di Manutenzione straordinaria demolizione e ricostruzione parziale di fabbricato

1. Proroga PG 69399 del 20.11.2017

- AUTORIZZAZIONE SISMICA 3045/A-5381 del 08.08.2014 relativa a lavori di miglioramento sismico su edificio esistente e ampliamento in c.a. E legno
- DIA 239/2004 del 23.08.2004 per cambio d'uso senza opere da edificio rurale ad edificio residenziale (*allegato 5*)

N.B. SARÀ ONERE DELL'ACQUIRENTE PROCEDERE ALLA PRESENTAZIONE DI NUOVA PRATICA EDILIZIA DI SANATORIA E DI COMPLETAMENTO LAVORI OLTRE CHE DI PRATICA SISMICA AL FINE DI POTER POI OTTENERE L'AGIBILITÀ DEL FABBRICATO TRAMITE DEPOSITO DI SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ

•

CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle verifiche svolte in loco, eseguite le misurazioni con strumentazione manuale e digitale, **si sono riscontrate difformità rispetto all'elaborato grafico relativo l'ultimo**

Procedimento di esecuzione immobiliare
n.81/2024 R.G. promossa da
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa

contro

**** *

Relazione di accertamento peritale

“precedente autorizzativo” in ordine di tempo reperibile presso l’Ufficio accesso agli Atti del Comune di Brisighella come di seguito elencate.

- 1 . Mancata realizzazione di apertura (porta finestra) nel locale soggiorno al piano terra;
- 2 . Mancata realizzazione di portico;
- 3 . Diverso posizionamento del locale cucina;
- 4 . Diverso uso del locale ripostiglio utilizzato come centrale termica

Essendo l’immobile oggetto di perizia, in ordine alle **difficoltà sanabili, subordinato al rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica *pro tempore vigente*** (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), **deve intendersi cura ed onere dell’acquirente, verificare ulteriormente presso il Comune di Brisighella, se quanto sopra riportato sia effettivamente alla data dell’acquisto vigente o se vi siano state o meno modifiche normative.**

Pertanto per l’immobile qui oggetto di stima, si può ritenere che nel suo stato attuale, sia conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico, visti anche tutti i titoli edilizi sopra citati, fatta eccezione per quanto ulteriormente sopra descritto in ordine alle opere difformi sanabili, che dovranno essere oggetto di specifica Sanatoria ed in riferimento alla citata messa in pristino dei luoghi per le difficoltà non sanabili.

N.B. SARÀ ONERE DELL ACQUIRENTE PROCEDERE ALLA PRESENTAZIONE DI NUOVA PRATICA EDILIZIA DI SANATORIA E DI COMPLETAMENTO LAVORI OLTRE CHE DI PRATICA SISMICA AL FINE DI POTER POI OTTENERE L'AGIBILITÀ DEL FABBRICATO TRAMITE DEPOSITO DI SEGNALEZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ



1 Mancata realizzazione di apertura su locale cucina-soggiorno



2_Mancata realizzazione del portico



3_Diverso posizionamento del locale cucina



4_Diverso uso del locale ripostiglio utilizzato come centrale termica

S. DESCRIZIONE DEL BENE

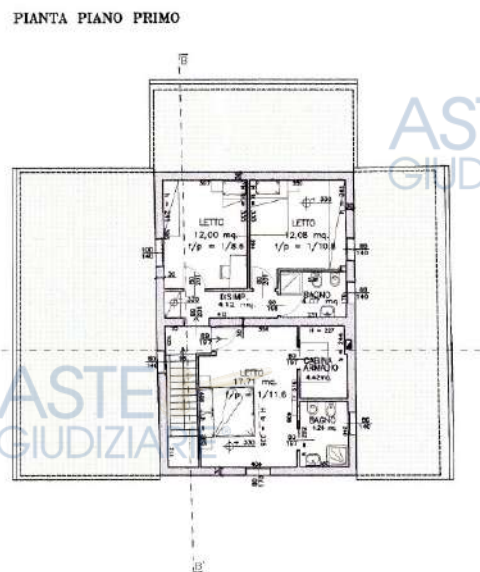
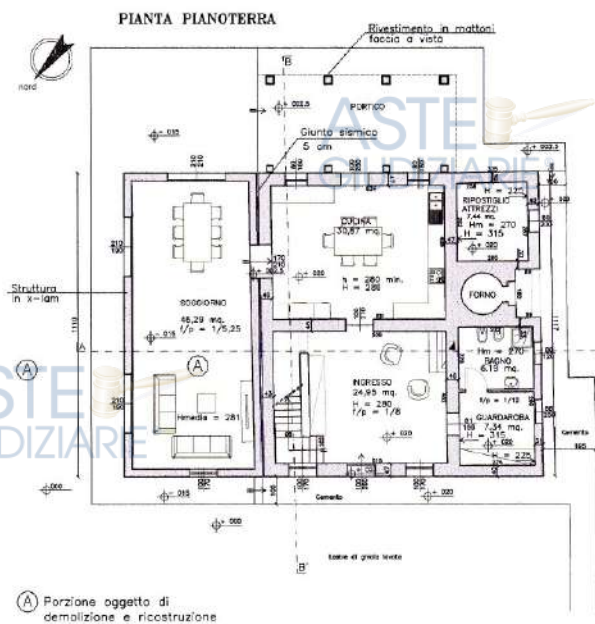
Il fabbricato oggetto di esecuzione sorge in località San Giorgio in Ceparano in via Ceparano al civico 29 nel Comune di Brisighella .

Al lotto si accede mediante stradello non asfaltato direttamente accessibile dalla via pubblica (attualmente in pessimo stato di manutenzione).

Il fabbricato è circondato da un'ampia corte di oltre 3600 mq in parte trattata a verde e in parte alberata con piante di ulivi sulla quale troviamo anche un piccolo invaso per irrigazione.

Il fabbricato di tipo colonico è stato oggetto di ristrutturazione completa con parziale demolizione e ricostruzioni di corpo da fabbrica nell'anno 2014.

Si segnala che la pratica edilizia non è mai stata chiusa e risulta oggi scaduta , pertanto sarà onere dell'acquirente procedere alla presentazione di nuova pratica edilizia di sanatoria e di completamento lavori oltre che di pratica sismica al fine di poter poi ottenere l'agibilità del fabbricato tramite deposito di segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità .



L'abitazione si distribuisce su due piani collegati da scala interna.

Al piano terra si colloca un ampio ingresso che consente l'accesso al soggiorno tramite il quale si accede ad ampia cucina-sala pranzo ricavata nel corpo di fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione.

Al piano troviamo inoltre un bagno e un locale guardaroba.

Accessibile solo dall'esterno si colloca la centrale termica.

Salendo dalla scala interna si raggiunge il piano primo adibito a zona notte con 2 camere da letto doppie, un bagno, una camera matrimoniale con bagno e cabina armadio.

Il piano secondo ha copertura a vista con travi e perlinato in legno di ottima fattura.

L'immobile residenziale è realizzato con struttura portante in muratura e sacco tipica delle case coloniche della zona, tranne che per la zona oggi occupata dalla cucina che essendo stata ricostruita ha struttura in cemento armato, i solai del corpo centrale piano terra sono in volte di cotto con travetti in ferro, mentre l'ambiente cucina -pranzo e la zona bagno

Procedimento di esecuzione immobiliare
n.81/2024 R.G. promossa da
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa

contro

**** *

Relazione di accertamento peritale

guardaroba hanno solai in legno.

Nel soggiorno si segnala la presenza di travi strutturali di rinforzo lasciate a vista.



Tutti gli ambienti risultano essere finestrati, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari.

Le aperture hanno tutte banchine in pietra.

Il manto di copertura è in laterizio con pluviali e gronde in rame

Internamente le finiture sono di tipo civile, con intonaci rasati e pavimentazioni in pietra al piano terra e in ceramica al piano primo, così come i rivestimenti dei bagni

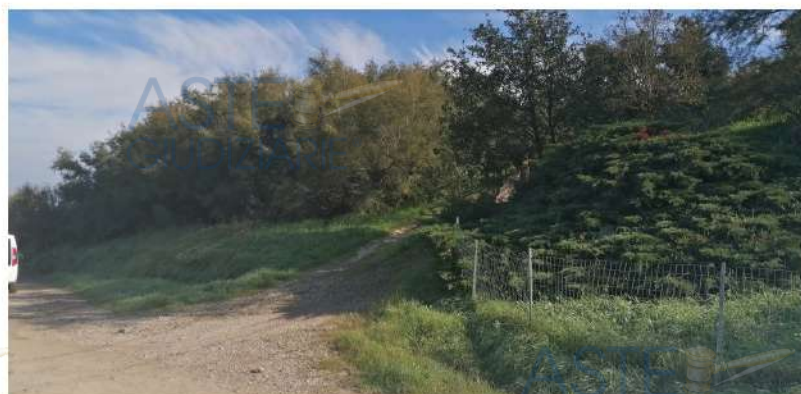
Procedimento di esecuzione immobiliare
n.81/2024 R.G. promossa da
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa

contro

**** *

Relazione di accertamento peritale





Procedimento di esecuzione immobiliare
n.81/2024 R.G. promossa da
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa

contro

**** *

Relazione di accertamento peritale



Vista ambienti piano terra

Procedimento di esecuzione immobiliare
n.81/2024 R.G. promossa da
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa

contro

**** *

Relazione di accertamento peritale



Vista ambienti piano primo

L'abitazione seppur ristrutturata recentemente anche a livello strutturale ed essendo ben tenuta presenta numerose crepe nelle murature portanti sia al piano terra che al piano primo con conseguente distacco di porzioni di intonaci.

All'interno in corrispondenza del muro divisorio fra soggiorno e cucina.pranzo sono presenti tracce di infiltrazioni provenienti dalla copertura

All'esterno sono visibili tracce di umidità di risalita



Viste esterne-umidità di risalita

itale

**** *



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Viste interne

Procedimento di esecuzione immobiliare
n.81/2024 R.G. promossa da
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa

contro

**** **

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relazione di accertamento peritale

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 29 a 60

ASTE
GIUDIZIARIE®

Infissi:

Gli infissi sono in pvc con vetro camera di colore chiaro e in ottime condizioni.

Diverse finestre al piano terra e tutte quelle del piano primo sono protette da scuroni in legno di colore chiaro.

Le banchine sono in pietra

Impianti:

Il fabbricato risulta essere dotato di impianto elettrico di tipo sottotraccia, di impianto di allarme volumetrico e di impianto di riscaldamento con caldaia modello "nordica extraflame 30hp" a pellet collegata ad un puffer per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il riscaldamento degli ambienti avviene tramite radiatori in alluminio ad elementi tubolari.



Il fabbricato è dotato di Attestato di Prestazione Energetica “APE” e risulta ricadere in Classe Energetica G con Eptot=385,91 kWh/mq/anno

T. IDONEITA' ALL'USO

Si segnala che la pratica edilizia scia 151/2014 del 08.08.2014 per opere di manutenzione straordinaria demolizione e ricostruzione parziale di fabbricato prorogata con pg 69399 del 20.11.2017 e autorizzazione sismica 3045/a-5381 del 08.08.2014 relativa a lavori di miglioramento sismico su edificio esistente e ampliamento in c.a. e legno non sono mai state chiuse e risultano oggi scadute , pertanto sarà onere dell'acquirente:

- procedere alla presentazione di nuova pratica edilizia di sanatoria e di completamento lavori oltre che di pratica sismica al fine di poter poi ottenere l'agibilità del fabbricato tramite deposito di segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità ;
- far verificare gli impianti e procedere alla richiesta di dichiarazione di conformità degli stessi

U. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICO DEL LOTTO

Trattandosi di fabbricato a destinazione residenziale con corte di pertinenza accatastata come ente urbano il bene non è soggetto a certificato di destinazione urbanistica

V. SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili non sono gestiti da un'amministrazione condominiale, pertanto non risulta

possibile indicare l'importo annuo delle spese di gestione.

Z. ELEMENTI UTILI E CONSISTENZA COMMERCIALE

Trattandosi di un immobile ad uso civile abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del valore di mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

Trattasi di unità a sé stante e ben definita;

per i vani abitabili con un'altezza dei solai a 2.70 m. è stata valutata la superficie al 100%,

Relativamente alle pareti, quelle esterne vengono conteggiate al 100%.

La corte pertinenziale al fabbricato verrà valutata in percentuale sul valore del fabbricato

Le misure risultano ricavate dalla planimetria del progetto.

X. STIMA DEI BENI

L'Esperto al fine di approfondire e determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto dai parametri OMI stabiliti dall'Agenzia delle Entrate per zone e tipologia abitazioni simili. (Anno 2024 - Semestre 1 **Provincia:** RAVENNA

Comune: BRISIGHELLA **Fascia/zona:** Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI **Codice zona:** R1 . (v. all. n. 7)

Fonti informative, per trattazione di immobili ad uso abitativo, con caratteristiche simili ai presenti immobili oggetto di stima (case sparse su area di collina), le informazioni sono state assunte dall'Esperto presso operatori del settore (Agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere). Le informazioni e i prezzi ottenuti, devono comunque intendersi da

Procedimento di esecuzione immobiliare
n.81/2024 R.G. promossa da
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa

contro

**** *

Relazione di accertamento peritale

rapportare per analogia al caso specifico di volta in volta oggetto di trattazione.

In considerazione dello stato degli immobili, alla necessita di procedere con pratica edilizia di completamento lavori, alla necessita di verificare gli impianti installati si valutano:

- **per abitazione di tipo "villa o villino" in stato normale in base ai parametri OMI di riferimento viene definito un valore di mercato €/mq compreso fra 900,00 e 1300,00**
- **da un indagine di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari viene definito un valore (richiesta) di €/mq pari a 1270**
- **in considerazione dello stato dell'immobile si ritiene pertanto di applicare un valore di mercato €/mq pari a 1300 €/mq**

VALORE DI MERCATO GENERALE:

A. Sup. Comm. **165,00 mq (PT) + 79,00(P1) = 244,00 mq**

B. Val. Unit. di Riferimento

= **1.300€/mq**

A x B = Valore di Mercato Generale = **317.200,00€**

Corte di pertinenza (mq 3678) valutata in percentuale 10% sul valore del fabbricato =

317.200 x 10% = **31.7200 €**

VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO CON CORTE = 348.920,00 €

Y. DEPREZZAMENTI

- Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica (sanatoria, completamento e richiesta di Agibilità) e aggiornamento catastale, stante il rilievo di

difformità rispetto allo stato autorizzato e la previsione di ripristino delle stesse si prevede un deprezzamento pari ad € 10.000,00,

ASTE GIUDIZIARIE®
TOTALE -10.000,00€

- Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 10% del valore.

ASTE GIUDIZIARIE®
TOTALE -34.892,00€ (Punto W)

W. CONTEGGI DI STIMA

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

Valore di Mercato Generale:

		€ 348.9200,00
detrazioni per ripristino degli ambienti		- € 10.000.00
restano		€ 338.920,00
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene	10,00%	€ 34.892,00
restano		€ 304.028,00
Arrotondamenti		- € 28

valore dell'immobile per la piena proprietà¹

€304.000.00
(diconsi euro trecentoquattronmila,00)

Procedimento di esecuzione immobiliare
n.81/2024 R.G. promossa da
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa

contro
**** *

Relazione di accertamento peritale

J. ALTRO



K. RIEPILOGO LOTTO 1



Infine, tenuto conto che lo scopo della presente stima è quello di determinare un importo da proporre per la base d'asta e quindi un valore di pronto realizzo conseguente ad un'esecuzione forzata,

- il sottoscritto Architetto Mattia Missiroli, nato a Forlì il 28/04/1981, residente in Cervia, alla via Aquila n.7 e con studio professionale in Cervia, località Castiglione, alla via Castiglione n.62 CAP. 48015, CF MSSMTT81D28D704O, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Ravenna al n.725, - con riferimento all'immobile in oggetto, libero al decreto di trasferimento, venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con presenza di corte esclusiva ed in assenza di garanzia per vizi del bene;

DETERMINA

il più probabile valore di mercato degli immobili da inserire nel bando come segue:
Piena proprietà di fabbricato adibito ad abitazione, con corte di pertinenza sito in località San Giorgio in Ceparano raggiungibile tramite la via Ceparano.

Il fabbricato si distribuisce su due piani collegati da scala interna;

al piano terra si colloca la zona giorno con cucina, ampio soggiorno, ingresso con guardaroba, bagno e centrale termica raggiungibile dall'esterno;

al piano primo si trovano 3 camere da letto di cui due singole, una camera matrimoniale con bagno e cabina armadio e un bagno direttamente raggiungibile dal corridoio.



Procedimento di esecuzione immobiliare
n.81/2024 R.G. promossa da
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa

contro

**** *



Relazione di accertamento peritale



Il terreno di pertinenza risulta in parte alberato con piante di ulivo e in parte trattato a giardino.

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Brisighella:

Immobile sito nel Comune di Brisighella Via Ceparano n.29, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune:

Foglio 87 Particella 83 sub.1, Via Ceparano n.29, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 197 mq, totale escluse aree scoperte 162 mq, rendita €. 681,72;

Catasto dei terreni di detto Comune:

terreno Ente Urbano Foglio 87 Particella 83 mq.3678

€304.000.00
(diconsi euro trecentoquattronmila,00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento di esecuzione immobiliare
n.81/2024 R.G. promossa da
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa

contro

**** *

Relazione di accertamento peritale

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 36 a 60

ASTE
GIUDIZIARIE®

D. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

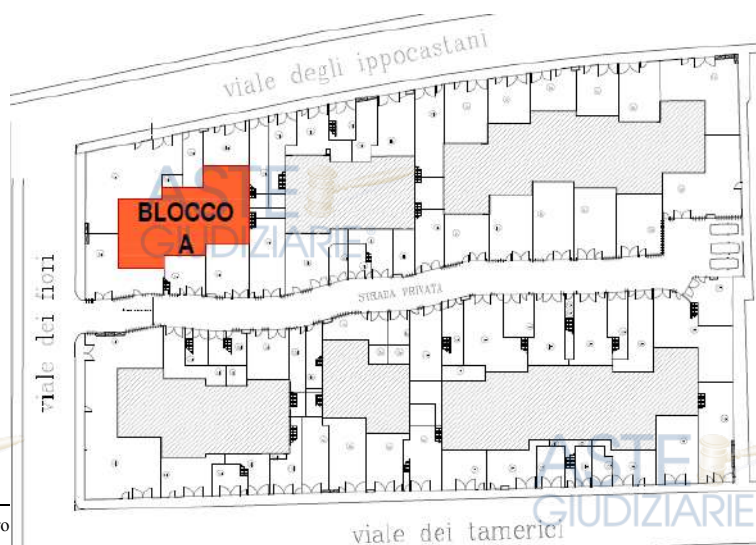
Piena proprietà di unità abitativa , con corte di pertinenza sito in località Marina Romea.

L'abitazione distribuita su due piani si colloca al piano primo di palazzina residenziale di tipo condominiale all'interno del Blocco A.

Al piano si accede tramite scala esterna posizionata all'interno di corte di pertinenza recintata e munita di accesso carrabile e pedonale direttamente affacciata accessibile dalla via degli Ippocastani .

Al piano primo si colloca la zona giorno composta da soggiorno pranzo con angolo cottura e balcone, camera da letto e bagno;

mediate scala interna in arredo si accede al piano sottotetto dove troviamo 2 locali a soffitta entrambi finestrati , un bagno e un ripostiglio dotati di lucernaio.



BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa

contro

**** *

Relazione di accertamento peritale



E. IDENTIFICAZIONE CATASTALE



I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati al Catasto Fabbricati del
Comune di Ravenna :

beni intestati a:

**** ***, nato a Faenza (RA) il 22/08/19** codice
fiscale: *****,

Immobile sito in Viale Ippocastani n.29, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di
detto Comune:

Sez. Urb. SA - Foglio 80 Particella 1046 sub.10, zona censuaria 2,

Viale Ippocastani n.29, piano T-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5

vani, superficie catastale totale 97 mq, totale escluse aree scoperte 88 mq, rendita €.

429,95;

F. CONFINI

L'immobile oggetto di esecuzione Immobiliare confina:

al piano terra con i sub. 9-11-16 oltre che con la viale degli Ippocastani;

al piano primo con i sub. 11 ;

al piano secondo con i sub. 7 -11



Procedimento di esecuzione immobiliare
n.81/2024 R.G. promossa da
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa

contro

**** **



Relazione di accertamento peritale



Pag. 38 a 60



G. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

I dati catastali , al 03/09/2024 corrispondono a quanto indicato nel Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Ravenna in data 28/06/2024 ai numeri 12382/9296

(Allegato 1)

H. PROPRIETÀ

piena proprietà per la quota 1/1, a carico di

**** ***, nato a Faenza (RA) il 22/08/19** C.F.: *****;

Immobile sito in Viale Ippocastani n.29, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune:

Sez. Urb. SA - Foglio 80 Particella 1046 sub.10, zona censuaria 2,

Viale Ippocastani n.29, piano T-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5

vani, superficie catastale totale 97 mq, totale escluse aree scoperte 88 mq, rendita €. 429,95;

I. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Dagli atti d'Ufficio e dalle informazioni acquisite attraverso il Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati contratti di locazione/comodato in corso relativi al soggetto nella veste di locatore o comodante presso l'ufficio territoriale di Ravenna. (allegato 11).

L. STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

I beni oggetto di stima risultano intestati come segue (*allegato 2*):

**** **, nato a Faenza (RA) il 22/08/19** C.F.: *****

quota di proprietà di 1/1;

Risulta Coniugato/a con ***** a FAENZA (RA) il 01/12/20**.

Risulta in possesso della cittadinanza ITALIANA.

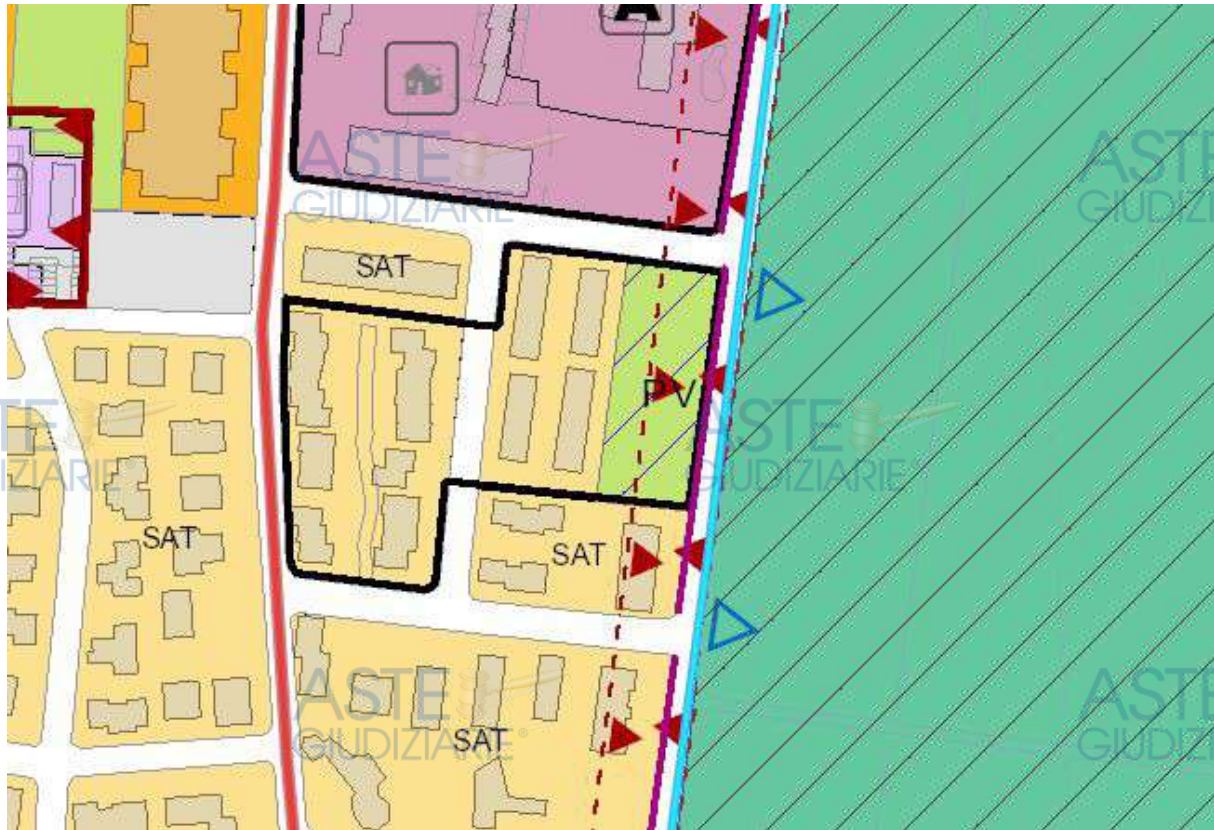
Risulta iscritto all'indirizzo:

viale DEGLI IPPOCASTANI N. 29 Comune RAVENNA (RA).

M. ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

N. VINCOLI

Sull'immobile non sussistono ulteriori vincoli apparenti salvo quanto previsto dalla pianificazione urbanistica/edilizia in vigore presso il Comune di Ravenna di cui alla successiva elencazione (*allegato 10*);



Art. VIII.6.4] Tessuti edilizi

1. *Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera ad 1 o 2 piani fuori terra* è costituito da isolati o da parti omogenee di esso in cui si applica l'indice di **Uf medio d'isolato**, indicato nelle tavole RUE 2, variabile prevalentemente fra lo 0,30 m²/m² e lo 0,60 m²/m². Tale indice è superabile, o per l'applicazione degli incentivi premianti di cui al Capo III o per interventi di adeguamento funzionale degli edifici esistenti per un max dello 0,05 m²/m² e nel rispetto dell'**H** consentita.
In tale Tessuto è consentita una **H** ≤ m 10,00.
2. *Tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a 3 piani fuori terra* è costituito da isolati o da parti omogenee di esso in cui si applica l'indice di **Uf medio di isolato** indicato nelle tavole RUE 2, variabile prevalentemente fra lo 0,60 m²/m² e lo 0,90 m²/m². Tale indice è superabile per l'applicazione degli incentivi di cui al Capo III.
In tale Tessuto è consentita una **H** ≤ m 12,50.
3. *Tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a 4 piani fuori terra e oltre* è costituito da isolati o sue parti omogenee in cui si applica l'indice di **Uf medio di isolato** indicato nelle tavole RUE 2, variabile prevalentemente fra lo 0,70 m²/m² e 1,20 m²/m². In tale Tessuto è consentita una **H** ≤ m 22,00.

[Art. III.1.1] Articolazione della Attuazione diretta

Procedimento di esecuzione immobiliare
n.81/2024 R.G. promossa da
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa

contro

**** *

Relazione di accertamento peritale

1. L'Attuazione diretta si articola in Attuazione diretta semplice ed Attuazione diretta condizionata.
2. L'Attuazione diretta può avvenire purché le opere di urbanizzazione primaria siano esistenti ed adeguate ovvero esista l'impegno a realizzarle subordinatamente al rilascio di titolo edilizio oneroso o gratuito.
3. Si ha l'Attuazione diretta semplice nei casi definiti dalle NTA del PSC all'art. 21 c1.
4. L'Attuazione diretta condizionata si articola in Attuazione diretta condizionata a Progetto Unitario assistito da Atto d'Obbligo **PUAO**, in Attuazione diretta condizionata a Progetto Unitario assistito da Convenzione **PUC** e in Attuazione diretta programmata e concertata qualora il **PUC** sia definito tramite le procedure degli accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

[Art. III.1.2] Attuazione diretta condizionata a Progetto Unitario (PU) assistito da Atto d'Obbligo (PUAO) o Convenzione (PUC)

1. Il Progetto Unitario **PU** è il disegno di inquadramento dell'intervento propedeutico alla progettazione delle opere ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo; esso definisce la morfotipologia degli edifici nonché, i modi del loro utilizzo e della sistemazione delle aree interne al perimetro interessato, anche con specifica normativa attuativa, con indicazione:
 - a) delle eventuali opere di urbanizzazione primaria inadeguate e/o mancanti, da realizzare direttamente dal privato, o eventualmente da monetizzare, nella misura prevista nelle norme dei diversi tessuti e/o rappresentate nelle tavole di RUE e/o prescritte in fase istruttoria sulla base di analisi dettagliate del contesto urbano
 - b) delle eventuali aree private destinate ad uso pubblico ricadenti all'interno del perimetro di **PU**
 - c) della modalità di attuazione e gestione di dette opere di urbanizzazione mancanti e di realizzazione e gestione di quelle private
 - d) dell'assetto morfologico, delle destinazioni d'uso, della sistemazione delle aree e dei percorsi ed eventualmente delle tipologie degli edifici e/o degli schemi planivolumetrici previsti, anche in relazione al tessuto circostante e alla compatibilità morfologica dell'intervento
 - e) degli edifici e degli ambienti da tutelare e/o salvaguardare o da riqualificare e/o rifunzionalizzare
 - f) delle eventuali opere di mitigazione.
2. Il **PU** avente valore e modalità del permesso di costruire è presentato dal proprietario/i, può essere assistito da atto unilaterale d'obbligo **PUAO** o da convenzione col Comune **PUC**, il **PUAO** è approvato con provvedimento dirigenziale, il **PUC** con deliberazione della Giunta Comunale. Il ricorso al **PUC** è obbligatorio in caso di impegni che il Comune assume in relazione alle modalità di esecuzione, collaudo e presa in consegna di opere di urbanizzazione e/o in caso di particolare regolamentazione di usi privati e/o di interesse pubblico che, eventualmente anche godendo di incentivi, comportano la definizione di particolari modalità attuative e di gestione, quali la regolamentazione dei prezzi di vendita e affitto, o la realizzazione di opere di mitigazione.
 Per gli atti d'obbligo è richiesta sia la registrazione che la trascrizione quando è necessario garantire anche a terzi la conoscibilità e l'opponibilità degli impegni ivi sanciti.
 E' ammissibile lo scorporo dal perimetro di **PU** di aree di stretta pertinenza di edifici ed impianti esistenti, di lotti interclusi e di terreni marginali e non funzionali all'attuazione del progetto unitario.
 Le aree così scorporate sono assimilabili in relazione alle loro caratteristiche di fatto alla componente corrispondente e alla relativa disciplina di RUE.
 Prima dell'approvazione del **PU**, il progetto viene notificato ai proprietari delle aree scorporate o dei proprietari non firmatari del **PU** presentato, i quali hanno facoltà di presentare osservazioni entro 30 giorni, a cui viene dato riscontro in sede di approvazione del **PU**.
3. Qualora il **PU** presenti il livello di dettaglio richiesto per le presentazioni delle istanze relative alle opere di

Procedimento di esecuzione immobiliare
n.81/2024 R.G. promossa da
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa

contro

**** *

Relazione di accertamento peritale

urbanizzazione ed agli edifici, esso può essere accompagnato da contestuale richiesta di **PdC**, o di **SCIA**, in questo ultimo caso i 30 giorni per l'inizio dei lavori iniziano a decorrere dalla data di approvazione del **PU**.

4. Il RUE individua nelle tavole RUE 2, RUE 3 e RUE 4 le aree che richiedono obbligatoriamente la procedura della *Attuazione diretta condizionata* **PU**, **PUAO** e **PUC**, altri **PUAO** e **PUC** possono essere attivati in fase di attuazione del RUE quando ricorrano i casi di cui al c1. Nella disciplina di tessuto e/o di valorizzazione ambientale-paesaggistica sono indicati gli obiettivi di qualità da perseguirsi in sede di **PUAO** e di **PUC** anche attraverso l'utilizzazione di forme premiali stabilite in relazione a quanto definito dal Capo III.5 delle presenti norme.
5. Sugli edifici esistenti ricadenti nel perimetro di **PU** sono comunque ammessi, anche in assenza del progetto unitario, gli interventi di cui all'art. 8 della L.R. 15/2013.
6. Nelle tavole RUE 2: - Tavv. 55 e 56, è individuata l'Area soggetta ad Attuazione diretta programmata e concertata previo **PUC**, definito tramite accordi coi privati denominata "Villaggio del fanciullo – Ponte Nuovo". La relativa scheda **Co.R./S1**, è riportata nell'elaborato RUE 5.1 Allegato G.
7. Decorsi 10 anni dalla stipula della convenzione di **PUC** o dalla sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo del **PUAO** o dall'approvazione del **PU**, ad avvenuta realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione, cessione di aree ed altri impegni assunti, vale la disciplina di RUE relativa ai tessuti, alle dotazioni territoriali e quant'altro rappresentato nelle tavole di RUE; per i tessuti privi di indice fondiario proprio, si applica l'indice del **PU** approvato.

[Art. III.1.3] Ambiti a disciplina particolareggiata pregressa

1. Nelle tavole di RUE sono individuati con specifica perimetrazione gli ambiti soggetti a disciplina particolareggiata pregressa, per i quali è stato approvato e convenzionato il piano urbanistico attuativo (PUA, PEEP o pip).
Negli ambiti in cui il piano attuativo è in corso di validità si applica la disciplina definita dal stesso.
Decorsi 10 anni dalla stipula della convenzione e comunque ad avvenuta realizzazione del piano (realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione ed altri impegni convenzionali), vale la disciplina di RUE relativa ai tessuti, alle dotazioni territoriali e a quant'altro rappresentato nelle tavole di RUE anche se perimetri nella cartografia di RUE; per i tessuti privi di indice fondiario proprio, si applica l'indice del piano approvato. Nei casi in cui non sia possibile risalire all'indice originario si applica un $U_f < 0,60 \text{ mq/mq}$.
Per i piani in corso di validità è ammessa la facoltà di adeguamento alle modifiche introdotte dalla disciplina di RUE qualora queste non modifichino e/o comunque non interessino gli standard pubblici in termini quantitativi e localizzativi, previa Variante al piano vigente.
2. Nei casi di **PUA** vigenti prospicienti le *Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica* (artt. VIII.5.1 e VIII.7.2), al fine dell'integrazione e/o modificazione delle destinazioni d'uso ammesse dal RUE, nonché dell'applicazione di meccanismi incentivanti relativi alle singole componenti e/o di valenza generale previste dal RUE, sono attivabili Varianti al PUA vigente allo scopo di ammettere, compatibilmente con il tessuto insediato, interventi finalizzati ai seguenti obiettivi:
 - riqualificazione fisico/funzionale degli edifici e spazi pubblici
 - incentivazione e riarticolazione delle destinazioni d'uso, in particolare per attività commerciali e di interesse pubblico.
 Tali interventi e/o varianti potranno inoltre comportare l'incremento di **SC** destinata ad ERS pubblica e a servizi privati di interesse pubblico, senza incremento della quota di **SC** destinata a residenza libera.
Gli eventuali aumenti di **SC** dovuti a meccanismi incentivanti definiti nelle specifiche norme di componente, possono essere realizzati anche in deroga al parametro di **H** prevista dal **PUA** vigente, comunque nel rispetto dell'**IVL** e del **De** di m 10; è ammissibile la monetizzazione degli standard pubblici e privati non fisicamente realizzabili e/o una loro diversa ripartizione (si veda art. III.3.2, c10).

Procedimento di esecuzione immobiliare
n.81/2024 R.G. promossa da
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa

contro

**** *

Relazione di accertamento peritale

Le varianti in oggetto possono essere avviate a RUE approvato e sono redatte ed approvate con le procedure dell'art.35 della L.R. 20/2000.

3. Le modalità di approvazione e presentazione del **PUA**, i suoi elaborati costitutivi, il contenuto della convenzione sono illustrate nell'elaborato gestionale **POC.12** - Schema di relazione di **PUA**, schema di normativa di **PUA**, convenzione tipo di **PUA**.
4. I **PUA** approvati e non totalmente o parzialmente attuati, qualora decaduti, sono disciplinati dal POC.
5. La stessa disciplina di cui ai commi precedenti si applica anche ai **PU**.

[Art. IV.1.4] Articolazione delle componenti del Paesaggio

1. Il **Paesaggio** è articolato in *Contesti paesistici locali*. In detti contesti ricadono le *Emergenze e reti del paesaggio* e le *Aree di interesse archeologico*, individuate nelle tavole RUE 2.
2. I *Contesti paesistici locali* sono ambiti omogenei riportati nell'elaborato gestionale RUE 7 caratterizzati da elementi peculiari da assumere a riferimento per i nuovi interventi.
3. Sono *Emergenze e reti del paesaggio*:
 - *Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico*
 - *Viabilità storica*
 - *Canali storici*
 - *Edifici e/o complessi di valore storico-architettonico*
 - *Edifici e/o complessi di valore tipologico documentario*
 - *Edifici di valore testimoniale*
 - *Verde privato*
 - *Alberature monumentali*
 - *Percorsi ciclopedonali naturalistici*
 - *Percorsi ciclopedonali agropaesaggistici e itinerari enogastronomici e turistici.*
4. Sono *Aree di interesse archeologico* le *Aree archeologiche*, le *Aree di potenzialità archeologica*, gli *Elementi di interesse archeologico*.

[Art. IV.1.14] Perimetri e limiti

8. Il RUE individua con apposito perimetro nelle tavole RUE 2 e nella tavola RUE 3.2 (Città a conservazione morfologica: Marina di Ravenna) le *Aree soggette ad ingressione marina*. In dette aree l'edificazione è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) per interventi di **NC, RE** con totale demolizione e ricostruzione sono vietati locali interrati e seminterrati; il piano di calpestio di tutti i locali abitabili dovrà essere posto ad almeno quota + m 1,70 rispetto alla quota zero della rete di livellazione comunale per lo studio della subsidenza e comunque a + m 0,20 rispetto alla quota del colmo strada, escludendo quelle poste su arginature. Parametri e indici, sono calcolati a partire da detta quota. Tale quota è ridotta a + m 1,40 per i piani di calpestio dei portici e dei locali di servizio e a + m 1,00 per le attrezzature esterne (campi da tennis, campi da gioco, parcheggi...) e per le strutture temporanee a servizio di pubblici esercizi di cui all'art. XI.2.3. Le recinzioni devono essere realizzate in modo da non impedire il riflusso delle acque e limitarne l'ingressione. L'area scoperta deve essere opportunamente sistemata con idoneo sistema di smaltimento delle acque superficiali.
- Sono fatti salvi gli ampliamenti necessari per l'adeguamento igienico-sanitario, per la realizzazione

Procedimento di esecuzione immobiliare
n.81/2024 R.G. promossa da
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa

contro

**** *

Relazione di accertamento peritale

di portici e gli ampliamenti fino a 30 m² di **Sc**

- b) non è consentito rendere abitabili locali interrati o seminterrati destinati a servizi. La trasformazione di vani di servizio posti al piano terra in vani abitabili potrà avvenire esclusivamente nel rispetto delle quote di cui al precedente punto a).
Per ogni intervento edilizio, fatta eccezione per la **MO**, su edifici esistenti valgono le seguenti prescrizioni generali: installazione di elettropompa di potenza adeguata alla superficie interrata con sistemi di pozzetti di raccolta; in caso di locali interrati con accesso dall'esterno è prescritta la realizzazione di una o più caditoie di lunghezza pari all'apertura dell'accesso collegata ad un pozzetto centrale dotato di elettropompa; nei locali interrati e seminterrati sono vietate, sotto la quota m 0,00 (colmo strada esistente) centrali termiche, mentre i quadri e contatori elettrici, impianti meccanici in genere, dovranno essere installati a quota non inferiore a + m 1,00, compresi depositi alimentari, depositi di sostanze tossiche, inquinanti, antiparassitari, nonché impianti e servizi igienici; per detti locali la rete fognante deve essere dotata di valvole che impediscono il riflusso di acque di fogna
- c) Sono ammessi i parcheggi interrati, mediante interventi che garantiscano adeguate misure tecniche per la loro sicurezza, al servizio di strutture ricettive alberghiere e/o in ambiti soggetti a PUA o PU
- d) **Opere di urbanizzazione.** Il piano stradale e le relative pertinenze (marciapiedi, percorsi pedonali, parcheggi, ecc.) devono essere posti a quota + m 1,70 rispetto alla quota zero della rete di livellazione comunale, ad esclusione dei raccordi con strade esistenti. La realizzazione di nuove opere infrastrutturali, reti tecnologiche ed impiantistiche e/o interventi di manutenzione su quelle esistenti, sono subordinati all'adozione di misure di riduzione di rischio mediante la realizzazione di idonei accorgimenti atti a limitare o ad annullare gli effetti prodotti dagli allagamenti e/o ingressione marina. Tali accorgimenti devono risultare da apposita relazione tecnica illustrativa
- e) Le opere da realizzarsi sull'arenile sono disciplinate dal Piano dell'Arenile. Le opere di banchina e/o portuali da realizzarsi nello Spazio portuale sono assoggettate alla disciplina del Piano regolatore del porto e relative disposizioni tecniche da applicarsi da parte dell'autorità competente (Autorità Portuale).

[Art. IV.1.13]

Aree di interesse archeologico

1. Le disposizioni di cui al presente articolo, in recepimento della "Carta della Tutela delle Potenzialità Archeologiche", sono finalizzate alla tutela e valorizzazione delle potenzialità archeologiche del territorio comunale, comprensive sia delle presenze archeologiche accertate e tutelate ai sensi di legge ovvero di strumenti di pianificazione sovraordinati, sia delle presenze archeologiche motivatamente ritenute esistenti in aree o zone anche vaste, attraverso modalità adeguate alle caratteristiche dei diversi contesti territoriali.

A tal fine il RUE, negli elaborati RUE2, RUE3 e RUE 4, individua:

- quali *Aree archeologiche*, le aree presenti sul territorio comunale, con presenze archeologiche accertate, tutelate e disciplinate ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. e/o degli strumenti di pianificazione sovordinata, di cui al successivo c.2.
 - cinque "*Aree di tutela delle potenzialità archeologiche*", come da rappresentazione grafica riportata in calce al presente articolo, sottoposte a differente categoria di tutela attraverso controllo archeologico in corso d'opera o indagini archeologiche preliminari o altre attività di verifica preventiva, secondo le specifiche disposizioni di cui ai successivi commi 3, 4, 5, 6 e 7:
- 1) Zona di tutela 1 che coincide con l'area del centro storico di Ravenna.
 - 2) Zona di tutela 2 che accorpa le seguenti aree di potenzialità archeologica:
 - 2a - l'agro decimano;
 - 2b - il suburbio di Ravenna;
- fasce costiere pre-protostoriche e di I-VI secolo d.C.

Procedimento di esecuzione immobiliare
n.81/2024 R.G. promossa da
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa

contro

**** *

Relazione di accertamento peritale

- 3) Zona di tutela 3 che accorpa le seguenti aree di potenzialità archeologica:
- la piana alluvionale;
- le valli.
- 4) Zona di tutela 4 che accorpa le seguenti aree di potenzialità archeologica:
- fasce costiere di formazione medievale, moderna o recente.
- 5) Zona di tutela 5 che corrisponde alla Zona archeologica del Polo provinciale Parco Archeologico di Classe, di competenza della Soprintendenza e tutelata con appositi decreti.

O. PROVENIENZA DEI BENI

a) **** nato a Faenza (RA) il 22/08/19**, codice fiscale: *****
divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 08/05/2006
autenticato dal Notaio *****, in Castel Bolognese (RA), numero 38085/2690
di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 16/05/2006 ai
numeri 12693/7549, da ***** sede in Ravenna(RA) codice fiscale: *****
*****;
(allegato 8)

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

A tutto il giorno 28/06/2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili
risultano di proprietà per 1/1 di **** sopra generalizzato, come meglio si evince
dalla seguente cronistoria:

a) **** nato a Faenza (RA) il 22/08/19**, codice fiscale: *****
divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 08/05/2006
autenticato dal Notaio *****, in Castel Bolognese (RA), numero 38085/2690
di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 16/05/2006 ai
numeri 12693/7549, da ***** sede in Ravenna
(RA) codice fiscale: *****;

b) ***** ***** sede in Ravenna (RA) codice fiscale: ***** ***** divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 15/12/2004 autenticato dal Notaio ***** ***** , in Lugo (RA), numero 320900/23091 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 30/12/2004 ai numeri 32122/20059, da

***** ***** sede in Russi (RA) codice fiscale: ***** *****;

c) ***** ***** sede in Russi (RA) codice fiscale: ***** ***** divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 28/03/2002 autenticato dal Notaio ***** ***** , numero 276739/17661 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 02/04/2002 al numero 4506 di registro particolare
(Allegato 8)

**P. ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/05/2006 - Registro Particolare 7549 Registro Generale 12693Pubblico ufficiale ***** Repertorio 38085/2690 del 08/05/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in RAVENNA (RA)
2. ISCRIZIONE CONTRO del 16/05/2006 - RegistroParticolare 2877 Registro Generale 12694Pubblico ufficiale ***** Repertorio 38086/2691 del 08/05/2006IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in RAVENNA (RA)
3. Nota disponibile in formato elettronicoDocumenti successivi correlati:1 - Comunicazione n. 1398 del 07/06/2021 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/05/2021. Cancellazione totale eseguita in data 10/06/2021(Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/07/2012 - Registro Particolare 7926 Registro Generale 11513Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 1285/2012 del 28/05/2012ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in RAVENNA (RA)
Documenti successivi correlati:1 - Annotazione n. 2065 del 17/09/2013 (CANCELLAZIONE)
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/11/2013 - Registro Particolare 11880 Registro Generale 17034Pubblico ufficiale ***** Repertorio 46107/7680 del 20/11/2013ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in BRISIGHELLA (RA)
6. ISCRIZIONE CONTRO del 16/02/2024 - Registro Particolare 439 Registro Generale 3042Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 801 del 03/11/2023IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BRISIGHELLA (RA), RAVENNA (RA)



Procedimento di esecuzione immobiliare
n.81/2024 R.G. promossa da
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa

contro

**** *

Relazione di accertamento peritale



ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2024 - Registro Particolare 1248 Registro Generale
8226Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 829/2023 del
27/07/2023IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in BRISIGHELLA (RA), RAVENNA (RA)

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/06/2024 - Registro Particolare 9296 Registro Generale
12382Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI RAVENNA Repertorio 1804 del
19/06/2024ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BRISIGHELLA (RA), RAVENNA (RA)

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio
di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti
relativamente all'immobile in oggetto successivamente alla certificazione notarile.
Dalle ispezioni svolte sino alla data del 14/11/2024 rispetto all'esecutato, non risultano
ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sui beni oggetto del pignoramento. (Allegato 9).

Q. REGIME FISCALE

Vendita soggetta ad imposta di registro

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta alla
tassazione prevista per legge, anche in ragione del regime fiscale applicabile
all'acquirente.

R. INDAGINE E REGOLARITA' AMMINISTRATIVA

Per il lotto è stata effettuata la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata
effettuata presentando apposita istanza tramite p.e.c. agli uffici preposti del Comune
di Ravenna, dal quale sono risultati i seguenti precedenti autorizzativi (allegato 4).

Procedimento di esecuzione immobiliare
n.81/2024 R.G. promossa da
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa

contro

**** *

Relazione di accertamento peritale

Ai sensi della normativa in materia urbanistica ed edilizia, il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in esame, è stato oggetto delle seguenti pratiche concessive:

L'edificio è stato costruito intorno al 2002-2004 a seguito di:

- Concessione edilizia n.1087 del 18/07/2002
- Variante presentata con DIA n.3713 del 21/05/2003
- Variante presentata con DIA n.7128 del 30/09/2004
- Collaudo statico eseguito in data 26/11/2004
- Fine lavori e richiesta del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità presentata in data 02/12/2004
- SCIA IN SANATORIA PG 39685/2018 del 07/03/2018, per opere realizzate in difformità al titolo edilizi riguardante l'immobile definito "Blocco A".

(allegato 5)

CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle verifiche svolte in loco, eseguite le misurazioni con strumentazione manuale e digitale, non si sono riscontrate difformità rispetto all'elaborato grafico relativo l'ultimo "precedente autorizzativo" in ordine di tempo reperibile presso l'Ufficio accesso agli Atti del Comune di Ravenna .

Si segnala che al momento del sopralluogo le camere al piano secondo erano utilizzate come camere da letto ma ciò non è consentito in quanto gli ambienti sono destinati a soffitta.

S. DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di esecuzione si colloca all'interno di piu ampio edificio condominiale di tipo a schiera, identificato come "Blocco A" composta da diversi appartamenti indipendenti situata in via degli Ippocastani in località Marina Romea a breve distanza dalla costa in area a prevalente destinazione residenziale composta da edifici condominiali e residenziali

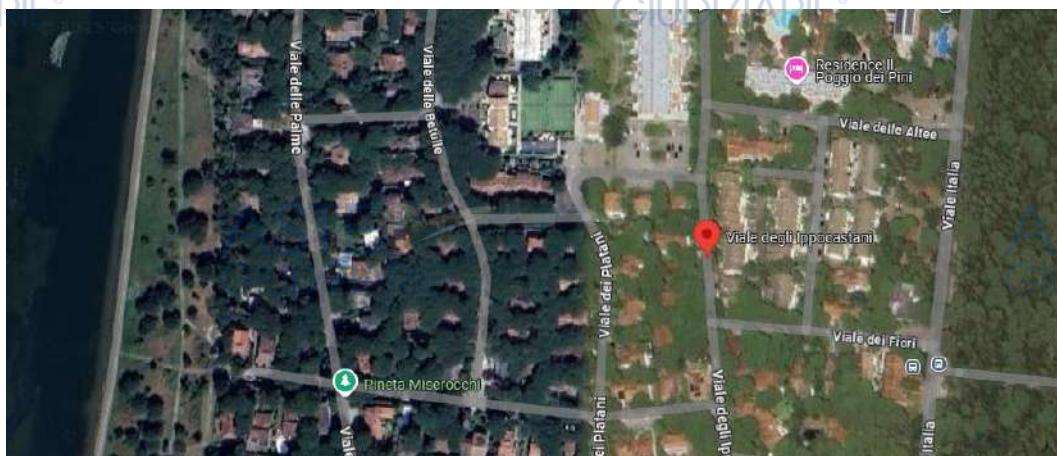
Procedimento di esecuzione immobiliare
n.81/2024 R.G. promossa da
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa

contro

**** *

Relazione di accertamento peritale

plurifamiliari di media grandezza .



Vista aerea dell'area

Il fabbricato realizzato fra gli anni 2002 e 2004 presenta una struttura portante in muratura con primo e secondo solaio in latero-cemento e solaio di copertura in legno con travi e perlinato a vista.



Vista del fabbricato e della corte di proprietà con scala esterna

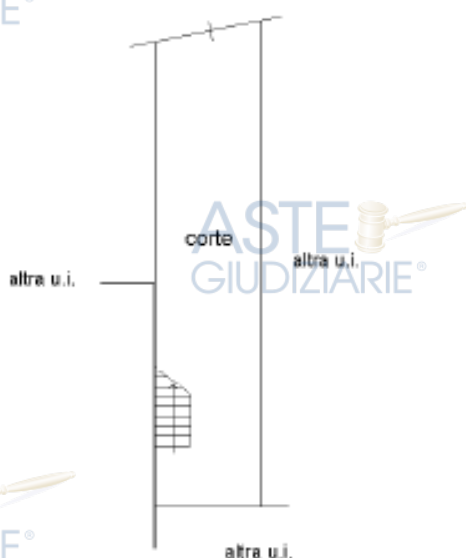
Procedimento di esecuzione immobiliare
n.81/2024 R.G. promossa da
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa

contro

Relazione di accertamento peritale

ASTE
GIUDIZIARIE®

viale Ippocastani



PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO PRIMO

H ml. 2,70

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO SECONDO

(H sotto tavolato)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'appartamento distribuito su due piani si colloca al piano primo e secondo;

direttamente raggiungibile da scala esterna, in cemento armato, di proprietà con corte di pertinenza recintata e dotata di accesso carrabile e pedonale dalla via pubblica.

Tramite balcone, sul quale troviamo un piccolo camino in muratura ad angolo, si accede alla zona giorno ben illuminata composta da un unico ambiente destinato a soggiorno pranzo con angolo cottura.

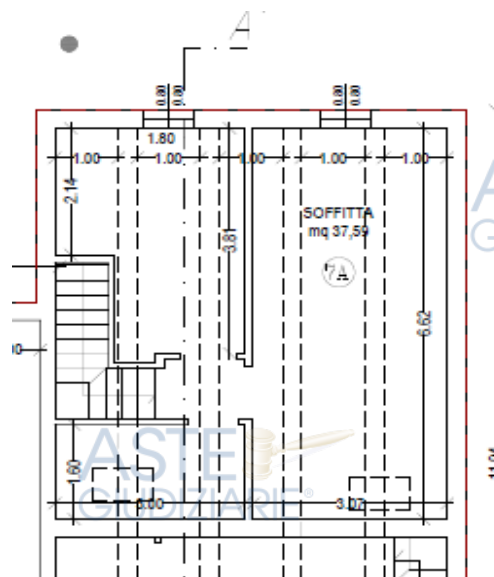
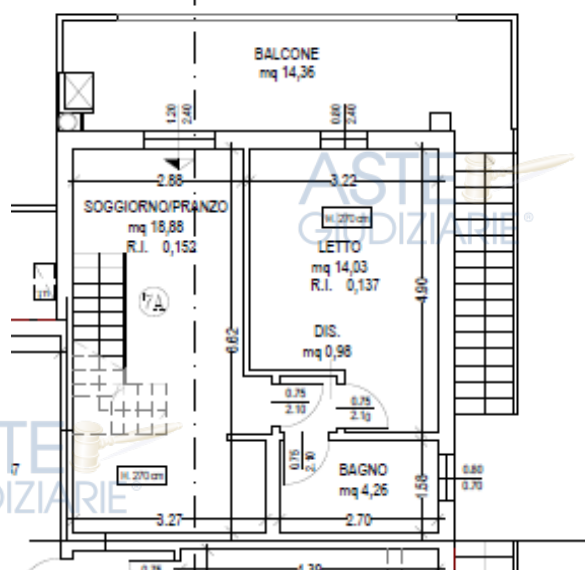
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento di esecuzione immobiliare
n.81/2024 R.G. promossa da
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa

contro

Relazione di accertamento peritale

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Da questo un disimpegno conduce alla camera e al bagno (non finestrato ma dotato di impianto di aereazione).



Locali piano primo

L'accesso al secondo piano avviene tramite una scala in arredo con struttura metallica e

Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 81/2024 R.G. promossa da
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa

contro

Relazione di accertamento peritale

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

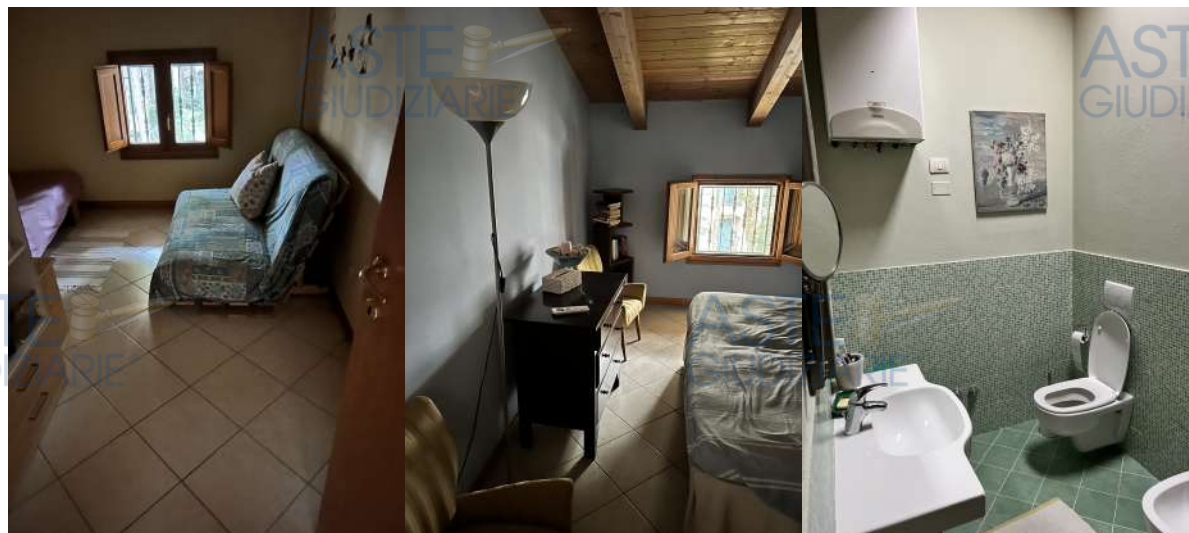
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

pedate in legno collocata nella zona giorno.

Al piano secondo-sottotetto si trovano due camere finestate un ripostiglio e un bagno finestrato con lucernaio.

Gli ambienti hanno copertura in legno a vista con travi e perlinato di buona fattura.



Locali piano secondo sottotetto

Rifiniture:

l'appartamento è di recente costruzione, per cui prevede accorgimenti e rifiniture abbastanza moderne.

Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con colori chiari.

I pavimenti sono realizzati in ceramica di colore chiaro in entrambi i piani.

Al piano primo il bagno ha pavimenti e rivestimenti di colore chiaro mentre al piano secondo sono stati utilizzate piastrelle di colore verde e mosaici alle pareti e nel box doccia.

Infissi:

le finestre hanno telaio e contro telaio in legno con vetrocamera, zanzariere, scuroni in alluminio coibentato

Impianti:

Procedimento di esecuzione immobiliare
n.81/2024 R.G. promossa da
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa

contro

**** *

Relazione di accertamento peritale

L'immobile è munito di impianto di riscaldamento autonomo, con produzione di acqua calda sanitaria data dalla caldaia, marca Ferroli, installata nel bagno al piano secondo alimentata a gas metano e radiatori in alluminio a tubolari.

Il piano secondo è dotato di split Daikin atti al raffrescamento degli ambienti

L'impianto elettrico e televisivo è del tipo sotto traccia, con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura in p.v.c. chiaro di buona fattura; il contatore è collocato all'interno dell'apposita armadiatura posta sulla recinzione stradale.

Il fabbricato è dotato di Attestato di Prestazione Energetica "APE" e risulta ricadere in Classe Energetica E con Eptot=175,51 kWh/mq/anno

T. IDONEITA' ALL'USO

L'unità immobiliare a destinazione residenziale risulta idonea all'uso in quanto in regola con i requisiti igienici e sanitari

L'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, radio televisivo, idrico sanitario, rete di adduzione gas metano, di riscaldamento), al fine di poter ottenere la "Dichiarazione di Conformità" degli stessi.

U. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICO DEL LOTTO

Trattandosi di fabbricato non è soggetto a certificato di destinazione urbanistica

V. SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Da comunicazione dell'attuale Amministratore di condominio le spese annue risultano esser pari a circa 700 €. Ad oggi sull'immobile oggetto di esecuzioni risultano spese non pagate pari ad euro 953,57.



Z. ELEMENTI UTILI E CONSISTENZA COMMERCIALE

Trattandosi di un immobile ad uso civile abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del valore di mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

Trattasi di unità a sé stante e ben definita;

al piano primo i vani abitabili con un'altezza dei solai a 2.70 m. è stata valutata la superficie al 100%,

al piano sottotetto direttamente collegato al piano primo e con altezza media superiore a 250 cm è stata valutata la superficie al 80%,

Relativamente alle pareti, quelle esterne vengono conteggiate al 100%.

La corte pertinenziale al fabbricato verrà valutata in percentuale sul valore del fabbricato.

Le misure risultano ricavate dalla planimetria del progetto.

X. STIMA DEI BENI

L'Esperto al fine di approfondire e determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto dai parametri OMI stabiliti dall'Agenzia delle Entrate per zone e tipologia abitazioni simili (Anno 2024 - Semestre 1 **Provincia:** RAVENNA

Comune: RAVENNA **Fascia/zona:** Suburbana/MARINA ROMEA **Codice zona:** E13 .

(v. all. n. 7)

Fonti informative, per trattazione d'immobili ad uso abitativo, con caratteristiche simili ai presenti immobili oggetto di stima (appartamento indipendente), le informazioni sono state assunte dall'Esperto presso operatori del settore (Agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere). Le informazioni e i prezzi ottenuti, devono comunque intendersi da rapportare per analogia al caso specifico di volta in volta oggetto di trattazione.

In considerazione dello stato degli immobili, alla necessità di procedere con pratica edilizia di completamento lavori, alla necessità di verificare gli impianti installati si valutano:

- per abitazione di tipo “abitazioni civili” in stato normale in base ai parametri OMI di riferimento viene definito un valore di mercato €/mq compreso fra 2250,00 e 2750,00
- da un indagine di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari viene definito un valore (richiesta) di €/mq pari a 2250
- in considerazione dello stato dell'immobile (buono) si ritiene pertanto di applicare un valore di mercato €/mq pari a 2300 €/mq

VALORE DI MERCATO GENERALE:

A. Sup. Comm.

Piano primo: abitazione sup. 48,50 mq x 100% = 48,50 mq

Terrazzo e scala sup. 20,00 mq x 10% = 2,00 mq

Piano secondo: abitazione sup. 45,00 mq x 80% = 36,00 mq (al netto del vano scala)

Sup. complessiva = 86,50 mq

B. Val. Unit. di Riferimento

= 2.300€/mq

A x B = Valore di Mercato Generale = 198950,00€

Corte di pertinenza valutata in percentuale 10% sul valore del fabbricato

= 197.800,00 x 10% = 19.895,00 €

VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO CON CORTE = 218.845,00 €

Y. DEPREZZAMENTI

- Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 10% del valore.



TOTALE -21.884,50€ (Punto W)

W. CONTEGGI DI STIMA

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

Valore di Mercato Generale:

€ 218.845,00

detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le
modalità di vendita del bene

10,00% € 21.884,50

detrazioni per spese condominiali

€ 953,57

€196.000.00

(diconsi euro centonovantaseimila,00)

J. ALTRO

K. RIEPILOGO

Infine, tenuto conto che lo scopo della presente stima è quello di determinare un importo da proporre per la base d'asta e quindi un valore di pronto realizzo conseguente ad un'esecuzione forzata,

- il sottoscritto Architetto Mattia Missiroli, nato a Forlì il 28/04/1981, residente in Cervia, alla via Aquila n.7 e con studio professionale in Cervia, località Castiglione, alla via Castiglione n.62 CAP. 48015, CF MSSMTT81D28D704O, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Ravenna al n.725,
- con riferimento all'immobile in oggetto, libero al decreto di trasferimento, venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con presenza di corte esclusiva ed in assenza di garanzia per vizi del bene;

Procedimento di esecuzione immobiliare
n.81/2024 R.G. promossa da
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa

contro

**** *

Relazione di accertamento peritale

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DETERMINA

il più probabile valore di mercato degli immobili da inserire nel bando come segue:

Piena proprietà di unità abitativa , con corte di pertinenza sito in località Marina Romea.

L'abitazione distribuita su due piani si colloca al piano primo di palazzina residenziale di tipo condominiale all'interno del Blocco A.

Al piano si accede tramite scala esterna da corte di pertinenza direttamente affacciata sulla via degli Ippocastani ed è così distribuita:

Al piano primo si colloca la zona giorno composta da soggiorno pranzo con angolo cottura e balcone, camera da letto e bagno;

mediate scala interna in arredo si accede al piano sottotetto dove troviamo 2 locali a soffitta entrambi finestrati , un bagno e un ripostiglio dotati di lucernaio.

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna :

beni intestati a:

**** *, nato a Faenza (RA) il 22/08/19** codice

fiscale: *****;

Immobile sito in Viale Ippocastani n.29, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune:

Sez. Urb. SA - Foglio 80 Particella 1046 sub.10, zona censuaria 2,

Viale Ippocastani n.29, piano T-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5

vani, superficie catastale totale 97 mq, totale escluse aree scoperte 88 mq, rendita €.

429,95;

€196.000,00

(diconsi euro centonovantaseimila,00)



Nella consapevolezza di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Contestualmente al deposito della presente relazione peritale di stima, la stessa viene trasmessa al procedente ed alle altre parti comparse.

Cervia, 10 Marzo 2025

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Arch. Mattia Missiroli

(Firmato digitalmente)

Allegati:

1. Documentazione catastale
2. Documentazione planimetrica
3. Documentazione fotografica
4. Documentazione amministrativa
5. Atto di pignoramento
6. Relazione notarile
7. Tabella dei valori di riferimento OMI
8. Atto di provenienza
9. Ispezioni ipotecarie
10. Stralcio degli strumenti urbanistici
11. Dichiarazione Agenzia Entrate contratti di affitto



Procedimento di esecuzione immobiliare
n.81/2024 R.G. promossa da
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa

contro

**** *

Relazione di accertamento peritale