



REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI RAVENNA



▯▯▯

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 16/2025



promossa da



XXXX

contro

XXXX e XXXX



▯▯▯

G.E. Dott. Samuele Labanca



C.T.U. Geom. Samantha Dall'Acqua



Ravenna, 20.06.2025



Geom. Samantha Dall'Acqua

C.F.: DLL SNT 86S54 H199L / P. IVA 02290640396

Via Sintinina 18A 48123 Ravenna cell 333-4091390

e-mail: info@studiodallacqua.it



“Verifiche preliminari inerenti il controllo della completezza della documentazione di cui all’articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile” - (depositate anche in separato documento nel fascicolo telematico)

La sottoscritta, geom. Samantha Dall’Acqua, nel rispondere ai quesiti formulati dal Giudice, come riportati nel decreto di nomina relativo alla procedura di cui sopra, relativi al controllo della completezza della documentazione di cui all’articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, rileva quanto segue:

Al quesito *“-..se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.”

SI RILEVA CHE:

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile;

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), “l’esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento”*

SI RILEVA CHE:

ASTE GIUDIZIARIE®
La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

ASTE GIUDIZIARIE®
Al quesito *“...Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l’esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione”*

ASTE GIUDIZIARIE®
SI RILEVA CHE:

ASTE GIUDIZIARIE®
Nella certificazione notarile sostitutiva, relativamente gli immobili pignorati, sono riportati i soli dati catastali attuali (catasto fabbricati) che corrispondono anche a quelli storici in quanto dalla loro costituzione, non hanno subito variazioni di identificativo; risulta indicato al catasto terreni il dato storico.

ASTE GIUDIZIARIE®
Al quesito *“...l’esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell’esecutato...”*

ASTE GIUDIZIARIE®
SI RILEVA CHE:

Non risulta essere stato depositato il certificato di stato civile degli esecutati.

ASTE GIUDIZIARIE®
La Custode Avv. Marika De Luna, ha provveduto a richiedere *“Estratto riassunto atto di matrimonio”*, dalla quale risulta che gli esecutati erano tra loro coniugati in regime di separazione dei beni; successivamente *“con provvedimento del Tribunale di Ravenna in data XXXX n. XXXX è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi...”*.



INTRODUZIONE

La scrivente, dopo aver preso visione dei quesiti formulati, dei documenti ipotecari agli atti, eseguiva le visure presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio (Catasto Fabbricati e Terreni), controllava ed aggiornava quelle presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Faenza, eseguite le indagini di carattere generale ed assunte informazioni sui valori di beni simili, dopo aver effettuato il sopralluogo degli immobili pignorati in data 02.04.2025, di concerto con la Custode Avv. Marika De Luna, redige la presente relazione descrittiva – estimativa, suddividendola nei seguenti paragrafi:

- **CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**
- **DATI DI PIGNORAMENTO**
- **PROPRIETA' (C.F., Stato civile, Regime patrimoniale all'acquisto dei beni, ecc.)**
- **PROVENIENZA DEI BENI**
- **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**
- **ISPEZIONI IPOTECARIE**
- **REGIME FISCALE VENDITA**
- **REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA**
- **DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI**
- **DESCRIZIONE DEI BENI**
- **CONSISTENZA COMMERCIALE**



CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di abitazione, sviluppata su tre livelli fuori terra oltre piano seminterrato, con garage al piano seminterrato ed area cortilizia, sita in Comune di Faenza (RA), in Via Amleto Bertoni n. 134, a circa 3 km dal centro della città e posta nelle vicinanze del fiume Lamone, e che è stata interessata dagli eventi alluvionali verificatisi a partire dal maggio 2023.

Precisamente l'abitazione in oggetto è sostanzialmente una villetta "a schiera" facente parte di un piccolo "complesso immobiliare" formato da tre villette ed avente quindi un muro in confine con le altre unità immobiliari.

Per quanto riguarda le consistenze commerciali (lorde) dei beni in oggetto, sono state dalla scrivente, sempre arrotondate al metro-quadrato e calcolate graficamente solo sugli elaborati grafici a disposizione, ottenendo una superficie commerciale ragguagliata complessiva di **mq 185 circa.**



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni pignorati, attualmente sono così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Prov. RA, Fg. 171, Mapp. 292:

- **sub. 1**, Via Amleto Bertoni n. 134, p. T-1-2-3, Cat. A/2, Cl. 1,

Consist. 7,5 vani, Sup. catastale totale mq 166, rendita € 581,01;

- **sub. 2**, Via Amleto Bertoni n. 134, p. S-1, Cat. C/6, Cl. 2, Consist.

23 mq, Sup. catastale totale mq 25, rendita € 93,84.

L'abitazione confina: muri perimetrali esterni da più lati, ragioni

XXXX-XXXX, ragioni XXXX-XXXX, salvo altri.

Il garage confina con: muri perimetrali esterni, ragioni XXXX-XXXX,

salvo altri.

Catastalmente i beni sopra descritti risultano intestati a:

- **XXXX, Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;**

- **XXXX, Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni**

L'area sul quale insiste il fabbricato, è censita al C.T. del

Comune di Faenza, Prov. RA, Fg. 171, Mapp. 292, Ente Urbano di

mq 219.



DATI DI PIGNORAMENTO

Dall'atto di pignoramento immobili del 14.01.2025,

Rep. n. 4589, trascritto in data 25.02.2025 all'art. 2437, si rileva

quanto segue: "... **Tutto ciò premesso** essendo trascorso

inutilmente il termine di legge decorrente dalla data della notifica

dell'atto di precetto, in forza ed esecuzione del sopracitato titolo

esecutivo, XXXX e per essa, quale mandataria, XXXX, ut supra

*rappresentata, difesa e domiciliata, **DICHIARA***

di voler espropriare e quindi sottoporre a pignoramento

immobiliare i cespiti/immobili e le accessioni, i miglioramenti e le

pertinenze relative di piena proprietà in quota 1/2 ciascuno in capo

ai sig.ri XXXX, e XXXX, come di seguito descritti:

corpo di fabbricato (villetta a schiera), con relativa corte, sito in Faenza, via Bertoni n. 134, distinto nel catasto fabbricati del Comune di Faenza, al foglio 171, mappale 292, sub.1, cat. A/2, Cl. 1, vani 7,5, R.C. Euro 581,01, mappale 292 sub. 2, cat .C/6, Cl. 2, mq 23 R.C.Euro 93,84; in confine con via Bertoni, ragioni XXXX-XXXX, XXXX-XXXX, salvi se altri; l'area coperta e scoperta di pertinenza del suddetto fabbricato è distinta nel catasto terreni del Comune di Faenza, al foglio 171 mappale 2925, superficie mq 219 quale ente urbano;

Il tutto risulta censito al N.C.E.U. di detto comune come segue:

- Foglio 171, particella 292, sub. 1, Cat. A/2, Cl. 1, vani 7,5; R.C. 581,01;
- Foglio 171, particella 292, sub.2, Cat. C/6, Cl. 2 mq 23, R.C. 93,84;

L'area coperta e scoperta di pertinenza nel suddetto fabbricato è distinta nel catasto terreni del Comune di Faenza, al foglio 171 mappale 2925, superficie mq 219 quale ente urbano;...”

Il tutto come meglio precisato nel suddetto atto di pignoramento già in atti.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Nessuna osservazione o discrepanza tra l'attuale identificazione catastale e quanto pignorato.

NOTA: Si precisa che nell'atto di pignoramento nella descrizione

dell'area scoperta, è erroneamente indicato il mappale 2925 anziché il 292 (probabilmente per un mero refuso).



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

I beni pignorati risultano attualmente essere intestati a:

- XXXX, Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- XXXX, Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Si rileva che i Sig.ri XXXX e XXXX sono pervenuti in possesso dei beni oggetto del presente procedimento, con a rogito del Notaio Eligio Errani di Faenza, del 18.11.2004 Rep. 8653/2896, registrato a Faenza il 26.11.2004 al n. 2071 e trascritto a Ravenna il 27.11.2004 all'art. 17742 per acquisto dal Sig. XXXX.

Precedentemente, il Sig. XXXX era pervenuto in possesso dei beni in oggetto per acquisto fatto tramite atto del Notaio Antonfrancesco Vicini di Faenza Rep. n. 17891/9966 del 19.12.1992, registrato a Faenza in data 05.01.1993 e trascritto a Ravenna il 22.12.1992 all'art. 10561.

In merito allo stato civile degli esecutati, a seguito di richiesta formulata dalla Custode, dall' "Estratto riassunto dell'atto di matrimonio", si rileva che gli stessi contrassero matrimonio in data XXXX scegliendo il regime di separazione dei beni.

Successivamente con provvedimento del Tribunale di Ravenna in data XXXX n. XXXX è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E
CONVENZIONI**

Dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Eligio Errani di Faenza, del 18.11.2004 Rep. 8653/2896, registrato a Faenza il 26.11.2004 al n. 2071 e trascritto il 27.11.2004 all'art. 17742, si rileva quanto segue: *"...Il presente contratto si vuole dalle Parti fatto ed accettato alle seguenti pattuizioni:*

- 1) col trasferimento a favore della Parte compratrice del relativo pieno e assoluto dominio e possesso con la garanzia della Parte venditrice dell'evizione a norma di Legge;*
- 2) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni in oggetto attualmente si trovano a corpo e non a misura e comprensivamente a tutte le relative aderenze, pertinenze, sovrastanze, azioni, ragioni, usi e diritti inerenti, servitù attive e passive se vi sono e come sono, infissi e seminfissi, impianti tutti di ragione padronale e con i patti speciali e servitù di cui al citato atto a rogito Dott. Antonfrancesco Vicini Notaio in Faenza in data 19 dicembre 1992, Rep. n. 17891/9966, registrato a Faenza in data 5 gennaio 1993 al n. 32 Serie 1V, trascritto a Ravenna in data 22 dicembre 1992 all'art. 10561 ed in esso atto citati e richiamati, che la parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare in particolare per quanto riguarda la riparazione o il rifacimento del manto di copertura delle tre villette a schiera delle quali fa parte*

quella in oggetto;

3) con gli effetti attivi e passivi per quanto riguarda la rendita e i carichi con decorrenza dal giorno d'oggi;

4) la parte venditrice garantisce che i beni venduti le spettano ed appartengono in piena proprietà e disponibilità per giusti e legittimi titoli e che i medesimi sono liberi da trascrizioni di pregiudizio, da oneri reali in genere, da vincoli e gravami qualsiasi, da iscrizioni ipotecarie e da privilegi;...”

Il tutto come meglio precisato e specificato nel suddetto atto del Notaio Eligio Errani di Faenza, del 18.11.2004 Rep. 8653/2896, al quale si rimanda integralmente e come individuato nell'elaborato planimetrico.

In merito all'esistenza di patti speciali e servitù, si rimanda inoltre ai seguenti rogiti:

- Notaio Dott. A. Vicini di Faenza del data 19.12.1992 rep. 17891/9966 ivi registrato in data 05.01.1993 al n.32 serie 1V trascritto in data 22.12.1992 art. 10561;
- Notaio Dott. Corrado Bonfanti di Faenza del 09.11.1990 rep. 19608 registrato a Faenza in data 14.11.1990 al n.1169 serie 1V e trascritto in data 15.11.1990 art. 9226;
- Notaio Dott. Gualdrini del 10.04.1981 rep. 20460/6854 registrato a Faenza in data 30.04.1981 al n. 550 e trascritto in data 04.05.1981 all'art. 4031;
- Convenzione stipulata con il Comune di Faenza in data

23.12.1980 rep. n. 9367, registrata a Faenza in data 27.01.1981 al n.183 mod.1^, trascritta in data 24.01.1981 art.1032.

In merito all'esistenza di parti comuni e servitù, si rileva in particolare che, dall'ispezione ipotecaria dell'atto a rogito Notaio Dott. A. Vicini di Faenza del 19.12.1992 rep. 17891/9966, è riportato quanto segue:

"...nonché con i seguenti patti, condizioni e servitù, vincolanti tanto le Parti contraenti, quanto i loro aventi causa e successori :

- a) l'immobile in contratto è stato venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto risultante al momento del rilascio dell'abitabilità, con tutte le servitù attive e passive, se ve ne sono e come sono, sia relativa ai tre alloggi (o tre villette a schiera) costruiti sulla vecchia particella n. 94 del Catasto Terreni del foglio 171 di Faenza, della superficie nel suo intero di mq. 562 sia relativa alle proprietà confinanti non provenienti dalla particella n. 94;*
- b) le eventuali servitù che traggono origine dalle vendite che si trascrive per destinazione del padre di famiglia (originariamente proprietario dei tre alloggi - o tre villette a schiera - costruiti sulla suddetta originaria particella n. 94), dovranno rimanere e permanere in perpetuo e gratuitamente, siano esse servitù di veduta, di fognatura, di fili telefonici, di elettrodotto, nonché dei relativi manufatti per alloggiamento contatori ed apparecchiature inerenti ENEL e SIP, per tutti i tre alloggi (o tre villette a schiera), ad eccezione di quei manufatti per alloggiamento contatori (Gas*

ed Acqua) esclusivi per ogni alloggio (o villette a schiera);

c) il manto di copertura dei tre alloggi (o tre villette a schiera) costruiti sulla originaria suddetta particella catastale n. 94 del Foglio 171 della superficie di mq. 562, in caso debba essere integralmente rifatto o riparato, implica il concorso nelle spese necessarie allo scopo di tutti i proprietari dei tre alloggi (o tre villette a schiera) stessi, in ragione di un terzo ciascuno, e ciò anche nel caso in cui sia necessario il ripristino o sistemazione della maggior parte del manto di copertura suddetto; quando la riparazione o rifacimento si riferisca a perdite o infiltrazioni localizzate e corrispondenti alla parte di manto di copertura di ognuno dei tre alloggi (o tre villette a schiera), le spese di sistemazione saranno sostenute dalle sole Parti interessate, in ragione delle reali sistemazioni effettuate;

d) le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle fognature dinamiche (ed i relativi pozzetti) che servono per scarichi di acque bianche e nere separate fra loro, sono a carico di ogni alloggio (o villetta a schiera) per quanto riguarda le fognature proprie ed esclusive; mentre per quei tratti comuni di fognature bianche e nere (e pozzetti di ispezione relativi) nonché le immissioni alla fognatura stradale, sono a carico dei proprietari dei tre alloggi (o tre villette a schiera) in ragione di un terzo ciascuno, salvo per quei tratti comuni ai soli due alloggi che saranno a carico degli stessi in ragione di un mezzo ciascuno;...”

Il tutto come meglio precisato e specificato nell'ispezione

ipotecaria del suddetto atto e nelle ispezioni ipotecarie degli atti sopra richiamati alle quali si rimanda integralmente.

Si ritiene inoltre, che sussistano comunque tutte quelle servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti e nascenti dallo stato di fatto e dalla natura dei luoghi oltre la comproprietà e l'uso di tutte le parti e cose comuni del piccolo complesso edilizio, come da legge.

Si precisa poi, che dalla lettura del titolo di provenienza del Notaio Eligio Errani di Faenza, del 18.11.2004 Rep. 8653/2896, registrato a Faenza il 26.11.2004 al n. 2071 e trascritto il 27.11.2004 all'art. 17742, si rileva che i beni oggetto di pignoramento, non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico.

□□□

PROVENIENZA DEI BENI

In merito alla provenienza dei beni in oggetto, come già sopra accennato, si rileva che gli stessi sono pervenuti ai Sig.ri XXXX e XXXX per atto di compravendita del Notaio Eligio Errani di Faenza, del 18.11.2004 Rep. 8653/2896, registrato a Faenza il 26.11.2004 al n. 2071 e trascritto il 27.11.2004 all'art. 17742 per acquisto dal Sig. XXXX.

Si rileva inoltre che, a sua volta, la parte precedentemente proprietaria, era pervenuta in possesso dei beni in oggetto per

acquisto fatto tramite atto del Notaio Antonfrancesco Vicini di Faenza Rep. n. 17891/9966 del 19.12.1992 registrato a Faenza in data 05.01.1993 e trascritto a Ravenna il 22.12.1992 all'art. 10561.

ASTE GIUDIZIARIE®
SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 02.04.2025, i beni in oggetto, risultavano occupati e nella disponibilità del Sig. XXXX, figlio degli esecutati, pertanto ai fini della vendita, potranno considerarsi **da liberare al decreto di trasferimento.**

▯▯▯▯

ASTE GIUDIZIARIE®
ISPEZIONI IPOTECARIE

(aggiornate al 11.04.2025 a carico di parte esecutata)

ISCRIZIONI

Art. 3815 del 25.11.2024

IPOTECA VOLONTARIA (mutuo fondiario)

in rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 27.11.2004 art. 6327

Atto Notarile Pubblico del Notaio Eligio Errani del 18.11.2004

Rep. 8654/2897

ISCRIZIONE: € 576.000,00

SORTE: € 320.000,00

Durata anni 20

GRAVA: immobili siti in Comune di Faenza (RA), Via Bertoni n. 134, distinti al C.F. di detto Comune al Fg. 171, Mapp. 292, sub. 1 e 2.

□□□□□

Art. 1869 del 18.08.2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo

Atto Giudiziario pubblico Ufficiale Tribunale di Ravenna del
13.08.2014 Rep. 1420/2014

ISCRIZIONE: € 350.000,00 SORTE: € 357.470,67

GRAVA di XXXX e XXXX: immobili siti in Comune di Faenza (RA),
distinti al C.F. di detto Comune al Fg. 171, Mapp. 292, sub. 1 e 2;
oltre ad altri beni di altra proprietà non oggetto del presente
procedimento.

□□□□□

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Art. 2423 del 08.03.2017

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Atto Giudiziario pubblico Ufficiale Tribunale di Ravenna del
10.01.2017 Rep. 56/2017

GRAVA: immobili siti in Comune di Faenza (RA), Via Bertoni
n. 134, distinti al C.F. di detto Comune al Fg. 171, Mapp. 292, sub.
1 e 2.

Art. 2437 del 25.02.2025

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Atto Giudiziario pubblico Ufficiale UNEP c/o Tribunale di Ravenna
del 14.01.2025 Rep. 4589

GRAVA: immobili siti in Comune di Faenza (RA), Via Bertoni n. 134,
distinti al C.F. di detto Comune al Fg. 171, Mapp. 292, sub. 1 e 2. (Il

tutto come meglio specificato nelle suddette ispezioni ipotecarie a cui si rimanda)



REGIME FISCALE VENDITA

Si ritiene, in linea generale, che essendo gli esecutati, soggetti privati, la vendita degli immobili in oggetto, non sia soggetta ad iva, e sia soggetta, all'imposta ipotecaria, all'imposta catastale, all'imposta di registro, e comunque a tutte quelle imposte e nelle misure stabilite dalla legislazione vigente.



REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'atto di compravendita Notaio Eligio Errani di Faenza, del 18.11.2004 Rep. 8653/2896, registrato a Faenza il 26.11.2004 al n. 2071 e trascritto il 27.11.2004 all'art. 17742, si rileva quanto segue: *"... La parte venditrice ai sensi dell'art 17 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e sue modificazioni e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 le sue modificazioni ed integrazioni dichiara:*

** che il fabbricato oggetto del presente atto, è stato costruito in forza della concessione ad edificare rilasciata dal Comune di Faenza in data 26 novembre 1990 n. 611 e successiva variante rilasciata dal Comune di Faenza in data 8 giugno 1992 al n. 282*

** che il fabbricato medesimo è stato dichiarato abitabile dal Comune di Faenza in data 18 agosto 1992 prot. gen. n. 6223/1992;*

** che a tutt'oggi, salvo quanto sopra detto, non sono state*

e eseguite opere tali da richiedere licenze edilizie o concessioni ad edificare o concessioni in sanatoria o permessi di costruire o dichiarazioni di inizio di attività, in conformità alle normative edilizie ed urbanistiche....”

Il tutto come meglio precisato e specificato nell'atto del Notaio Eligio Errani di Faenza, del 18.11.2004 Rep. 8653/2896, al quale si rimanda integralmente.

Dalla sottoscritta sono stati reperiti presso il Comune di Faenza, i seguenti titoli edilizi:

- Concessione n. 611 del 26.11.1990 Prot. Edil. n. 1168 per costruzione 3 villette;
- Concessione in variante n. 282 del 08.06.1992, Prot. Edil. n. 535;
- Atto n. 969 del 11.06.1992 per richiesta realizzazione n.3 passi carrai;
- Certificato di abitabilità Prot. Gen. n. 6223/1992, del 18.08.1992.

Dal confronto tra i documenti visionati e lo stato di fatto, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- al piano seminterrato, è stato demolito il tramezzo a separazione tra locale sgombero e garage, è stato realizzato piccolo tramezzo per la creazione di un “vano lavanderia” nel locale sgombero; nel locale garage risulta impropriamente presente una cappa da cucina e risulta parzialmente “arredato a tavernetta”, è presente tubazione del gas al momento del sopralluogo non allacciata, e gli attacchi per l'impianto idrico il tutto da rimuovere; è stata inoltre realizzata una ulteriore parete

all'interno del vano "destinato a garage" con realizzazione una porta blindata – riducendo così la dimensione interna rispetto agli elaborati grafici reperiti in Comune – e non consentendo l'accesso carrabile di una autovettura, mentre esternamente è rimasto l'infisso "basculante" del garage;

- è presente struttura "tipo pergolato" in legno nell'area cortilizia di fronte a quello che dovrebbe essere garage; tale struttura non risulta essere completamente autoportante in quanto alcuni montanti verticali sono fissati alla "barriera perimetrale", pertanto si ritiene ai fini della conformità/regolarizzazione edilizia sia necessario renderla autoportante (con tutti i montanti che giungono fino a terra), ovvero procedere rimozione.

Si fa inoltre presente che, presumibilmente per un mero refuso grafico, nelle planimetrie catastali, del locale sgombero e garage al piano seminterrato, non sono rappresentate le finestre; si ritiene comunque necessario l'aggiornamento delle stesse.

Delle difformità sopra citate, si terrà conto in sede di valutazione.

Fermo restando ogni ulteriore approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Romagna Faentina - Comune di Faenza, si ritiene che per le difformità sopra citate, si debba provvedere alla rimozione con rimessa in ripristino in conformità a quanto riportato sugli elaborati grafici reperiti presso il Comune di Faenza.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni

di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate in sede di sopralluogo, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380, della L. 47/85, nonché della L.R. n. 23/2004 e successivi aggiornamenti e modificazioni.

Urbanisticamente i beni in oggetto, sono inseriti in un'area destinata dal RUE a – **Centro Urbano Ambito residenziale misto consolidato, Tessuti ordinari (art. 7)**

I beni in oggetto, risultano inoltre individuati nelle seguenti tavole dei vincoli:

- Tavola B.13: storia e archeologia – Tutela del patrimonio archeologico: zona a media potenzialità archeologica;
- Tavola C.13: sicurezza del territorio – Tutela sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna- zona vulnerabili: Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola; Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollina-pianura - Settore di ricarica di tipo A; Settore di ricarica di tipo D; inoltre, anche se non direttamente interessata da specifica individuazione e colorazione, nelle immediate vicinanze degli immobili in oggetto, la cartografia dei vincoli presenta aree soggette a: Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po (ex Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli) - Assetto della rete idrografica: area ad elevata probabilità di esondazione ed Aree a moderata probabilità di esondazione.
- Tavola D.13: impianti e infrastrutture – Impianti smaltimento

rifiuti: Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi; Acquedotti: Condotta acquedotto $100 \leq DN < 600$; Emissioni radio-televisive: Aree non idonee per impianti nuovi ed esistenti.

DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

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

DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE

Trattasi di abitazione, sviluppata su tre livelli fuori terra oltre piano seminterrato ed area cortilizia esterna, sita in Comune di Faenza (RA), in Via Amleto Bertoni n. 134, a circa 3 km dal centro della città e posta nelle vicinanze del fiume Lamone, e che è stata interessata dagli eventi alluvionali verificatisi a partire dal maggio 2023.

Precisamente l'abitazione in oggetto è sostanzialmente una villetta "a schiera" facente parte di un piccolo "complesso immobiliare" formato da tre villette ed avente quindi un muro in confine con le altre unità immobiliari.

L'abitazione è così composta: al piano primo (rialzato) da

ingresso tramite scala esterna con arrivo su balcone, soggiorno con angolo cottura e con presenza di camino, antibagno, bagno, ed un ulteriore balcone, al secondo piano da due camere da letto di cui una dotata di balcone, disimpegno ed un bagno, al terzo piano da una camera da letto, un'altra camera/studio, disimpegno, un bagno ed un balcone, il tutto oltre locale sgombero nel quale è presente camino e garage (attualmente non utilizzato come garage) entrambi al piano seminterrato ed area cortilizia esterna sviluppata su tre lati ed internamente suddivisa e distribuita su differenti livelli; in particolare quella posta sul lato ovest è in parte in piano nella porzione antistante i locali individuati come sgombero e garage (adibita come da grafici reperiti presso il Comune a zona parcheggio), mentre è in parte in pendenza la porzione prossima alla sede stradale per "raccordare" appunto, il dislivello di quota tra sede stradale e la zona adibita a parcheggio.

- **STRUTTURE**

- **Pareti:** Struttura portante in c.a. e tamponamenti in muratura

- **FINITURE INTERNE**

- **Pareti:** intonacate e tinteggiate

- **Finestre e porte/finestre:** sono prevalentemente in legno con vetro camera; le finestre del piano seminterrato sono dotate di inferriate

- **Porte interne:** in legno

- **Oscuranti:** sono presenti persiane esterne in legno in parte

ammalorate

➤ **Pavimentazioni:** al piano seminterrato e nei bagni in materiale ceramico, in marmo al piano primo (rialzato) e il rivestimento delle pedate delle scale interne, mentre sono il legno al secondo e terzo piano

➤ **Bagni:** presentano pavimentazione e rivestimento alle pareti in materiale ceramico; il bagno al piano primo (rialzato) è dotato di lavabo, vaso e bidet, il bagno al secondo piano è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca, mentre quello in terzo piano sono presenti lavabo, bidet, vaso, doccia con box e vasca.

- **IMPIANTI**

➤ **Elettrico:** è sotto traccia; come riferito dal Sig. XXXX, l'impianto elettrico ha subito danneggiamenti a seguito degli eventi alluvionali che si sono verificati a partire dal maggio 2023. Al momento del sopralluogo l'utenza risultava attiva e i corpi illuminanti funzionanti.

➤ **Termico:** è autonomo con caldaia alloggiata nell'angolo cottura, sono presenti termosifoni.

E' inoltre presente la sola macchina esterna per il condizionamento posta sul balcone al terzo piano ma come comunicato in sede di sopralluogo dal Sig. XXXX non è funzionante.

In sede di sopralluogo il Sig. XXXX ha riferito che anche l'impianto fognario ha subito danneggiamenti a seguito degli eventi alluvionali occorsi a partire dal maggio 2023 scorso.

ASTE GIUDIZIARIE®
Si allegano comunque le certificazioni di conformità degli impianti, elettrico e impianto di riscaldamento-idrico-gas reperite presso il Comune di Faenza risalenti all'anno 1992.

ACCESSORI

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
➤ **Balconi:** due posti al piano primo (rialzato), uno posto al secondo piano e accessibile da una delle camere da letto, ed uno al piano terzo accessibile sia dalla camera da letto, sia dal disimpegno. Presentano tutti pavimentazione in materiale ceramico e parapetto in blocchi/lastre di cemento e/o metallo

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
➤ **Garage-locale sgombero:** posti al piano seminterrato, sono ancora visibili i danni causati dagli eventi alluvionali, presentano pavimentazione in materiale ceramico (si richiama quanto già sopra evidenziato circa l'attuale utilizzo del garage e le difformità edilizie sopra citate)

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
➤ **Corte esterna:** risulta internamente divisa e distribuita su diversi livelli; la porzione antistante quello che dovrebbe essere il garage è pavimentata in autobloccanti, sul fronte strada è presente cancello carrabile in metallo; la porzione antistante l'ingresso alla quale si accede da cancello pedonale dalla sede stradale, risulta prevalentemente pavimentata in lastre di ghiaia lavata; la porzione "posta sul retro" risulta accessibile tramite scala esterna dal soggiorno e risulta prevalentemente pavimentata in lastre di ghiaia lavata.

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
CONSIDERAZIONI GENERALI: lo stato di conservazione e manutenzione è in generale discreto, i materiali e le finiture sono

in generale di qualità discreta.

Si ravvisa la presenza di tracce di umidità e infiltrazioni nella camera/studio posta al terzo piano, di evidenti tracce di ammaloramento ed umidità delle pareti interne al piano seminterrato anche a causa degli eventi alluvionali, ed alcuni segni di ammaloramento della pavimentazione in legno delle camere poste al secondo e terzo piano e delle persiane esterne.

Si ribadisce ulteriormente, che al momento del sopralluogo il Sig. XXXX, ha evidenziato la presenza di danneggiamenti all'impianto elettrico ed a quello fognario.

L'altezza interna al piano primo (rialzato) nel soggiorno è di m 2,70 circa con una porzione controsoffittata nella zona d'ingresso in cui l'altezza è di 2,62 circa, al piano secondo è di m 2,70 circa, al piano terzo è variabile da m 2,47 circa (dove è stato possibile effettuare la misurazione) a m 3,89 circa, mentre al piano terra (seminterrato) è di m 2,28 circa.



CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale complessiva ragguagliata delle unità immobiliari in oggetto è di **mq 185 circa**.



VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERIO DI STIMA

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità

immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico – comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili sulla stessa piazza, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia e destinazione d’uso,
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili simili.

FONTI DI INFORMAZIONE

In considerazione di quanto sopra esposto, visto l’attuale andamento del settore immobiliare, la sottoscritta in base alla propria esperienza professionale ed anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie ed operatori Immobiliari locali, dall’Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate – Territorio (OMI), l’analisi dei valori riportati a livello locale dalle quotazioni da “*Osservatorio Immobiliare 2023 Ravenna e Provincia*” edito dalla FIAIP, dalle quotazioni del “*Rapporto Immobiliare 2024*” edito dalla FIMAA, ritiene che, in condizioni di libero mercato, il più probabile valore commerciale unitario per i beni considerati liberi sarebbe di € 1.400,00/mq e pertanto:

Sup. ragg. complessiva mq 185 x € 1.400,00 = € 259.000,00

□□□□□

ADEGUAMENTI, CORREZIONI DI STIMA e DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

- Si ritiene di effettuare una prima riduzione rispetto al valore sopra determinato, per le difformità sopra citate con la rimessa in ripristino necessaria, stimata forfettariamente e ritenuta verosimilmente sufficiente nella misura di € 9.000,00, da cui, si ottiene *un valore di mercato* di:

€ 259.000,00 - € 9.000,00 = € 250.000,00

- considerato poi che l'importo da proporre per la base d'asta dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobili che saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come da disposizioni del G.E., si ritiene di applicare al valore sopra definito una riduzione di circa il 10%, per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, nonché per la immediatezza della procedura giudiziaria, le assunzioni inerenti l'incertezza sui: tempi di vendita, emissione del D.d.T., liberazione dei beni, consegna all'aggiudicatario, al fine di renderli maggiormente appetibili e di favorirne una rapida alienazione, determinando il *valore di vendita forzata in tondo* in: € 225.000,00 (duecentoventicinquemila/00).

▯▯▯▯

Ritiene così la sottoscritta di aver espletato l'incarico



ricevuto nel miglior modo possibile.

Ravenna, 20.06.2025

geom. Samantha Dall'Acqua



Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Ravenna	
	Iscrizione Albo N. 1635 P. IVA 02290640396
Geometra Dall'Acqua Samantha C.F. DLL SNT 8655414199L	

S. Dall'Acqua

