

TRIBUNALE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 45/2021

promosso da

R.G. ESEC.

.....

Udienza 22.06.2022

contro

.....

C.T.U.

RELAZIONE TECNICA

Identificazione catastale

I cespiti pignorati si trovano tutti in **Comune di Russi** alla **Via Chiesuola nn. 54-56-58** e risultano nell'insieme attualmente censiti come segue:

Catasto Fabbricati

- **Fg. 33 M. 5 Sub. 2** - piano T-1° - Cat. A/2 - Cl. 1 - 4,5 vani - Sup. Cat. 124 mq. - tot. escluse aree scoperte 124 mq. - R.C. € 418,33.
- **Fg. 33 M. 5 Sub. 3** - piano T-1°-2° - Cat. A/2 - Cl. 2 - 9,5 vani - Sup. Cat. 195 mq. - tot. escluse aree scoperte 195 mq. - R.C. € 1.054,86.

L'area su cui insistono le unità è censita al Catasto Terreni del Comune di Russi al **Fg. 33 M. 5** - ente urbano di mq. 2.890.

- **Fg. 33 M. 250 Sub. 1** - piano T - Cat. D/10 - R.C. € 1.187,85.
- **Fg. 33 M. 250 Sub. 2** - piano T-1° - Cat. A/4 - Cl. 2 - 6,5 vani -

Sup. Cat. 168 mq. - tot. escluse aree scoperte 130 mq.- R.C. € 288,70.

- Fg. 33 M. 250 Sub. 3 - piano T - Cat. C/2 - Cl. 1 - 41 mq. - Sup. Cat. 45 mq. - R.C. € 116,46.

L'area su cui insistono le unità è censita al Catasto Terreni del Comune di Russi al Fg. 33 M. 250 - ente urbano di mq. 3.508.

- Fg. 33 M. 266 Sub. 3 - piano T-1°-2° - Cat. D/10 - R.C. € 1.528,71.

- Fg. 33 M. 266 Sub. 4 - piano 1° - Cat. A/3 - Cl. 2 - 3 vani - Sup. Cat. 68 mq. - tot. escluse aree scoperte 68 mq. - R.C. € 240,15.

- Fg. 33 M. 266 Sub. 5 - piano 1° - Cat. A/3 - Cl. 2 - 2 vani - Sup. Cat. 49 mq. - tot. escluse aree scoperte 49 mq. - R.C. € 160,10.

- Fg. 33 M. 266 Sub. 6 - piano T-1°- B.C.N.C. ai sub 4-5 (ingresso, vano scala e disimpegno).

L'area su cui insistono le unità è censita al Catasto Terreni del Comune di Russi al Fg. 33 M. 266 - ente urbano di mq. 5.113.

Catasto Terreni

- Fg. 33 M. 138 - frutteto - Cl. 1 - mq. 2.960 - R.D. € 122,23 - R.A. € 35,16;

- Fg. 33 M. 247

Porzione AA - vigneto - Cl. U - mq. 16.578 - R.D. € 206,55 - R.A. € 171,24;

Porzione AB - frutteto - Cl. 1 - mq. 2.914 - R.D. € 120,33 - R.A. € 34,61.

Dai relativi certificati catastali aggiornati al 15.04.2022 e qui uniti in **doc. 2**, i beni sopra elencati risultano intestati a:

- nato a (:) il - c.f. per la quota indivisa di ½ della proprietà;

- nato a (:) il - c.f. per la quota indivisa di ½ della proprietà;

Accatastamento

Le unità immobiliari in esame risultano accatastate giusto le planimetrie ritirate dall' Agenzia dell'Entrate - Settore Territorio di Ravenna, unite in **doc. 3**.

In riferimento alle particelle 5 e 266, le parti comuni risultano rappresentate negli Elaborati Planimetrici uniti in **doc. 4**, sempre agli atti dell' A.d.E.

Si precisa e segnala che, dalle ricerche effettuate presso l'archivio catastale, alla particella 250 risulta associato l'Elaborato Planimetrico Prot. RA0093687 del 06.12.2016, il quale però si riferisce alla particella 266. Nulla invece risulta associato alla particella 266.

Sul grafico dell'E.P. del mappale 266 (per l'appunto erroneamente associato al mappale 250), si segnala inoltre un errore nell'indicazione del numero di perticella di confine lato Ovest (249 anziché 250), nonché l'omessa rappresentazione del fabbricato adibito destinato ad uffici pesa, annesse tettoie e depuratore, sebbene questi risultino regolarmente inseriti nella planimetria catastale e nell'estratto di mappa.

Per quel che concerne i terreni agricoli si prenda visione dell'estratto di mappa catastale unito in **doc. 5** ove, per una migliore identificazione, gli stessi sono stati evidenziati con bordatura rossa.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali agli atti **non se ne conferma la corrispondenza**, causa le difformità che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, di seguito si riportano:

M. 266 Sub. 3 (servizi rurali)

piano terra

- *errata/omessa indicazione della altezze in tutti i vani;*
- *omessa rappresentazione delle pareti divisorie nel ricovero animali;*
- *omessa rappresentazione del pilastro nel deposito attrezzi, sul muro in confine con il locale di ricovero animali;*
- *omessa rappresentazione di nicchie nello sgombero lato Est;*
- *omessa indicazione dell'altezza nello sgombero adiacente al vano scala.*

piano primo

- *errata/omessa indicazione delle altezze in tutti i locali;*

piano secondo

- *errata indicazione dell'altezza nel vano principale;*
- *omessa rappresentazione della canna fumaria nel locale a Sud.*

M. 266 Sub. 4 (abitazione)

- *errata indicazione delle altezze dei locali, eccezion fatta per la camera;*
- *errata presenza del gradino nel soggiorno/cucina;*
- *omessa rappresentazione dei gradini di accesso alla camera.*

M. 266 Sub. 5 (abitazione)

- *errata indicazione delle altezze dei locali, eccezion fatta per la camera.*

M. 5 Sub. 2 (abitazione)

piano primo

- *omessa/errata indicazione delle altezze dei locali;*
- *omessa rappresentazione del gradino nel bagno;*
- *omessa rappresentazione della finestra nella latrina sul vano scale;*
- *errate rappresentazioni degli spessori delle murature.*

M. 5 Sub. 3 (abitazione)

piano terra

- *omessa/errata indicazione delle altezze dei locali;*
- *errate rappresentazioni degli spessori delle murature e dello sviluppo della scala.*

piano secondo

- *omessa indicazione delle altezze dei locali;*
- *errate rappresentazioni degli spessori delle murature e dello sviluppo della scala;*
- *omessa rappresentazione della porta di collegamento tra due camere;*
- *omessa rappresentazione di canna fumaria ed errata posizione della finestra nel ripostiglio.*

M. 250 Sub. 1 (deposito attrezzi, cantine e servizi)

piano terra

- diversa distribuzione degli spazi interni con creazione di molteplici compartimentazioni e modifica delle aperture esterne;
- errata indicazione delle altezze dei depositi attrezzi;
- omessa rappresentazione di scala in ferro all'interno della cantina, per l'accesso dei soffitti delle cisterne.

Si evidenzia inoltre il mancato accatastamento di una tettoia a struttura metallica con copertura in lamiera grata, posta sulla corte in aderenza alla cantina, nonché la presenza di quattro cisterne in c.a.v.. In merito vedasi anche capitolo inerente la conformità edilizia.

M. 250 Sub. 2 (abitazione e servizi)

piano terra

- omessa/errata indicazione delle altezze dei locali;
- omessa rappresentazione del bagno sull'ingresso/ sottoscala;
- diversa distribuzione degli spazi interni e modifica delle aperture esterne.

M. 250 Sub. 3 (deposito e tettoia)

piano terra

- omessa rappresentazione della porta laterale nel deposito e diversa rappresentazione dell'apertura principale;
- difforme rappresentazione della tettoia;
- errata indicazione dell'altezze.

Le difformità rinvenute rendono necessaria la presentazione

delle rispettive variazioni catastali al Catasto Fabbricati, in funzione dello stato attuale dei luoghi. I predetti aggiornamenti rimarranno comunque subordinati a quanto riportato al *capitolo 9* relativo alla “conformità edilizia”, essendo necessaria la presentazione di pratica in sanatoria.

Corrispondenza al pignoramento e alla nota di trascrizione

I dati riportati nel **pignoramento immobiliare** Rep. 481 del 04.03.2021 e nella relativa nota di trascrizione art. 3838 del 22.03.2021 **corrispondono** a quelli catastali citati al soprastante *paragrafo 2*. **Ricorre tuttavia l’obbligo di segnalare che il pignoramento non ha interessato il subalterno 1 del mappale 5 foglio 33 (b.c.n.c. – corte, androne, scala ai sub. 2-3).**

Descrizione del bene

vedasi la relazione fotografica (doc. 6).

Il compendio oggetto di pignoramento si compone di un podere agricolo, con sovrastanti fabbricati adibiti in parte ad abitazione e relative pertinenze ed in parte da annessi rurali adibiti a depositi e cantine. **(foto dalla 1 alla 4)**

Il complesso immobiliare si trova nel Comune di Russi, in località Pezzolo, ai civici n. 54-56-58 della Via Chiesuola, distante circa 3 km dal centro urbano della città ravennate.

L’area è prettamente a vocazione agricola ed i terreni sono tutti a produzione (vitigni).

Nel particolare il compendio si compone di:

Fabbricato abitativo (villa) (Mapp. 5 Sub. 2 e 3)

(foto dalla 5 alla 16)

Si tratta di un edificio storico, costruito presumibilmente intorno al 1860-'70; si sviluppa su tre piani fuori terra con struttura portante in muratura piena di laterizio e solai intermedi e di copertura in travi di legno, correntini e tavelle di laterizio. Il coperto è sormontato da manto in tegole marsigliesi e canali di gronda e pluviali in rame. L'edificio è suddiviso in due unità abitative, entrambe con accesso comune dall'ampio androne al piano terra.

Dall'androne di ingresso ed in posizione laterale, si sviluppa la scala di ascesa piani superiori, composta da varie rampe e pianerottoli in muratura; da uno di questi ultimi s'accede ad una piccola latrina al mezzanino.

Una unità immobiliare (*subalterno 3*) si compone al piano terra di quattro locali destinati rispettivamente a cucina, sala da pranzo, studio e centrale termica, nonché piccolo ripostiglio sottoscala. Al piano secondo vi sono tre camere da letto, un ripostiglio, due ampi disimpegni/androni ed un servizio igienico finestrato.

La seconda unità immobiliare (*subalterno 2*) mantiene sempre l'accesso dal piano terra e si sviluppa interamente al piano primo; si compone di ampio soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto ed un servizio igienico finestrato.

Le pareti interne di tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate a civile, ad esclusione dei servizi igienici e della cucina che risultano parzialmente rivestiti in ceramica. I

locali si presentano per lo più con pavimenti originali in cotto e parquet di legno; le cucine ed i servizi igienici appaiono invece rivestiti con ceramica di fattura più recente. Le finestre sono in legno e vetro semplice protette esternamente da scuri in legno verniciato. Le porte interne sono in legno massello. Sia l'impianto elettrico che quello di riscaldamento, per entrambi gli appartamenti, sono sottotraccia, quest'ultimo è comune e funzionante con caldaia a gas di rete collocata nel vano termico al piano terra; i radiatori sono in ghisa a colonna. Nel complesso i locali si presentano in mediocre stato conservativo, con finiture risalenti all'epoca di realizzazione.

Si segnala la presenza di umidità e muffe sparse su alcune porzioni di muratura.

Tutt'intorno al fabbricato si sviluppa la corte tenuta a giardino ornamentale e delimitata in parte da recinzione a rete a maglie metalliche plastificate su muretto in muratura, in confine con la pubblica Via Chiesuola.

Fabbricato rurale (ex granaio) (Mapp. 266 Sub.3)

(foto dalla 17 alla 30)

Si tratta di un corpo di fabbrica pressochè coevo alla villa di abitazione e, in epoche passate, destinato a granaio.

L'edificio principale si sviluppa su tre piani fuori con struttura in muratura portante di laterizio e solai intermedi e di copertura in travi di legno, correntini e tavelle di laterizio; fa eccezione un locale di servizio al piano terra caratterizzato

da soffitto a volta di laterizio “a crocera”.

Il manto di copertura è stato rimaneggiato agli inizi degli anni '90; si presenta in tegole portoghesi ed è completato con lamierati di rame.

L'edificio si compone di locali a servizio dell'attività agricola quali sgombero, cantina e depositi, tutti con finiture risalenti all'epoca di costruzione.

Le pareti interne agli ambienti sono intonacate e tinteggiate a civile; i pavimenti sono in cotto ad eccezione della cantina al piano terra in battuto di cemento. Le finestre sono in legno con vetro semplice ed in parte protette, sia esternamente sia internamente, da scuri/scuretti in legno verniciato. Le porte esterne ed interne sono anch'esse in legno. Per la maggior parte dei locali l'impianto elettrico risulta a vista e non conforme alle attuali vigenti normative in materia, mentre non risulta esservi l'impianto di riscaldamento. Si evidenzia, tuttavia, che parte del piano primo è stato recentemente oggetto di un intervento edilizio di ammodernato (anno 2016) con creazione di due unità immobiliari abitative. L'intervento però non è stato terminato e ad oggi solo uno dei due appartamenti appare abitabile. Quest'ultimo si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto e servizio igienico finestrato. Alcune modifiche apportate riguardano la sostituzione dei vecchi infissi con nuovi in pvc e vetro camera; la realizzazione di nuova pavimentazione in ceramica in alcuni ambienti; l'ammodernamento dell'impianto elettrico, la realizzazione

di servizio igienico nonché l'installazione di impianto di riscaldamento con caldaia a gas di rete collocata nel disimpegno e radiatori in acciaio a colonna.

La seconda unità si presenta ancora con finiture risalenti all'epoca di costruzione.

Si evidenzia, inoltre, che il titolo edilizio risulta ad oggi scaduto e che recentemente è stata chiesta proroga per terminare i lavori, come meglio si dirà nel capitolo riguardante la conformità edilizia.

Lo stato conservativo generale risulta buono per l'unità recentemente recuperata e mediocre per le restanti porzioni.

Sul lato sud dell'edificio principale è collocato un appodato in muratura e copertura con travi in legno, correntini e tavelloni di laterizio, il tutto sormontati da manto in tegole rifinito con lamierati in rame.

Il proservizio è suddiviso internamente in vari locali destinati a ricoveri attrezzi agricoli e non.

Locale pesa e tettoie (*Mapp. 266 Sub.3*)

(foto 31 et 32)

Nelle adiacenze dell'ex granaio si trova il locale pesa realizzato con struttura in muratura portante e solaio di copertura orizzontale. Ai lati dello stesso, sono presenti due tettoie anche esse in muratura, oltre ad un serbatoio per la raccolta dell'acqua.

Tutt'intorno ai fabbricati sopra descritti si sviluppa la corte

comune tenuta a giardino e passaggi carrabili delimitata solo su un lato da recinzione con rete a maglie metalliche plastificate infissa su cordolo in muratura sul confine con la pubblica Via Chiesuola.

Fabbricato abitativo con relative pertienze (*Mapp. 250 Sub.2*)
(foto 33 et 40)

La porzione di edificio è costituita in parte da un'abitazione - coeva al resto del complesso immobiliare, ed in parte da servizi di pertinenza, questi ultimi realizzati verosimilmente intorno agli inizi degli anni '80.

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra con struttura portante in muratura di laterizio, solai intermedi e di copertura in legno, correntini e tavelle di laterizio; il coperto è sormontato da manto in coppi, rifinito con canali di gronda e pluviali in rame.

Al piano terra v'è l'ingresso, la cucina, il soggiorno ed il servizio igienico finestrato (quest'ultimo privo di autorizzazione edilizia); il piano primo, raggiungibile da scala interna in muratura, è composto da disimpegno, due camere da letto e ripostiglio. Le pareti interne di tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate a civile, ad esclusione di parte dei servizi igienici e della cucina che risultano parzialmente rivestiti in ceramica; i locali si presentano per lo più pavimentati in ceramica. Le finestre sono in legno e vetro semplice, protette esternamente da scuri in legno verniciato. Le porte interne sono anch'esse in legno.

L'impianto elettrico è fuori traccia e non rispondente alle attuali norme vigenti in materia; l'impianto di riscaldamento è garantito da stufa a gas posta in cucina mentre l'acqua calda sanitaria da boiler elettrico posto nel sottoscala.

Nel complesso i locali si presentano in pessimo stato conservativo, considerata anche la presenza di umidità e muffe sparse su alcune porzioni di muratura.

In estensione verso Sud del corpo principale abitativo, sono posti i vari servizi di pertinenza quali cantina, sgombero e ripostiglio. Questi sono disposti su un unico piano fuori terra; la struttura portante è in muratura di laterizio con solaio di copertura in latero cemento, sormontato da tegole portoghesi. Si segnala la presenza di varie modifiche alla distribuzione interna e alle aperture esterne, prive di titolo comunale autorizzativo.

Sul fianco Nord-Ovest del corpo di fabbrica si sviluppa la corte tenuta a giardino, in parte delimitata da recinzione in rete a maglie metalliche plastificate poste su cordolo in muratura. La corte si presenta parzialmente pavimentata in asfalto in quanto su parte della stessa insiste l'accesso carrabile dalla Via Chiesuola verso l'intero il compendio immobiliare in stima.

Deposito (*Mapp. 250 Sub.3*)

(foto 41)

Insistente sulla corte v'è un manufatto posticcio, realizzato con elementi in ferro e lastre di ondulina di cemento amianto

e lamiera sia da pareti che da copertura.

Capannoni rurali (depositi e cantine) (Mapp. 250 Sub.1)

(foto dalla 42 alla 60)

Si tratta di un insieme di annessi rurali (capannoni) in parte già rappresentati nelle mappe catastali di primo impianto (1930) ed in parte realizzati a partire dalla metà degli anni '60/'80, utilizzati sia come cantine per la lavorazione/conservazione del vino, sia come depositi a servizio dell'attività agricola e non.

Parte dei fabbricati si presentano con struttura portante in muratura di laterizio; la cantina e i servizi, adiacenti al fabbricato abitativo precedentemente menzionato (M. 250 Sub. 2), nonché l'ex fienile (ristrutturato sul finire degli anni '60) risultano con copertura in travi di legno, correntini e tavolato/tavelle di laterizio, mentre il resto dei capannoni presenta copertura in travi varesi e tavelloni.

V'è infine una porzione di cantina realizzata in ampliamento negli anni '70 con struttura in pilastri e travi c.a.v. e tamponamenti di laterizio.

Gli ambienti interni si presentano intonacati e tinteggiati a civile con pavimentazioni in battuto di cemento. Gli infissi sono in metallo con vetro semplice, mentre i portoni in lamiera coibentata e le porte interne in legno/metallo. L'impianto elettrico è esterno alle pareti e non rispondente alle attuali normative in materia; i depositi sono privi di impianto di riscaldamento.

Si segnala, infine, una sostanziale diversa distribuzione interna degli spazi interni nonché modifiche delle aperture non autorizzate; dell'argomento si dirà meglio nel capitolo inerente la conformità edilizia.

Interposta fra gli edifici è inserita la corte, la quale si presenta in parte tenuta a giardino ed in parte pavimentata in asfalto. Su quest'ultima sono presenti una tettoia con struttura in metallo e copertura in lamiera grecata, nonché quattro cisterne in c.a.p. di vecchia fattura. Tutti questi ultimi manufatti non risultano accatastati e sono altresì privi di titolo edilizio autorizzativo (**foto 61 et 62**).

Terreni agricoli (*P.lle 138 e 247*)

(**foto** dalla **63** alla **68**)

I terreni agricoli si estendono nell'estrema adiacenza degli edifici sopra descritti e per una superficie catastale di mq. 22.452. Attualmente risultano tutti impiantati a vigneto; da informazioni assunte dal debitore, l'impianto più datato risulta risalire alla metà degli anni '90, mentre quello più recente è stato realizzato nel 2019 ed munito di impianto di irrigazione con presa di adduzione acqua dal pozzo artesiano collocato sulla corte, di fronte all'ex granaio.

Il fondo è inserito fra le pubbliche Via Chiesuola e Via Chiarantane ed è raggiungibile dalla Via Chiesuola attraverso stradello in terra battuta, altresì utilizzato quale accesso secondario al compendio immobiliare in stima,

nonché ai terreni ed annessi rurali di proprietà di terzi collocati ad Ovest di quest'ultimo. In merito si veda quanto trascritto al *capitolo 8* che segue, in tema di servitù.

6. Provenienza - possesso del bene - regime patrimoniale

Vedasi il Certificato notarile a firma della ::::: del 31.03.2021 unito in **doc. 7**.

I beni in stima risultano attualmente in capo ai debitori Sig.ri :::::, come sopra generalizzati, per la proprietà indivisa di ½ per ciascuno.

I Sig.ri ::::: sono divenuti proprietari dei beni, nelle quote di cui sopra, a seguito di successione del padre Sig. :::::, deceduto in data 28.12.2001, giusto la denuncia presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Bologna il 27.06.2002 - n. 46 del vol. 202 e trascritta l'1.10.2007 ai nn. 24375/14343.

Dall'ispezione eseguita il 10.03.2022 presso l'ufficio anagrafe del Comune di Russi è emerso che il Sig.::: - codice fiscale ::::: - risulta essere residente a :::: in :::: e divorziato da :::: il ::::.

Dall'ispezione eseguita il 10.03.2022 presso l'ufficio anagrafe del Comune di Bologna è emerso che il Sig. :::::- codice fiscale ::::: - risulta essere residente a :::: in Via :::: e coniugato con la Sig.ra ::::: dal 21.01.2021.

Per quanto sopra si vedano i relativi certificati uniti in **doc. 8**.

Alla data del sopralluogo, il compendio immobiliare

risultava in parte in uso all'Azienda (impresa individuale), P.IVA n., con sede in via Chieseuola n. 58 - REA n°, per una superficie totale di possesso di **mq. 74.047**, come da piano colturale unito in **doc. 9**, ed in parte concesso in affitto a terzi.

I terreni interessati dall'attività agricola aziendale sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Russi, Foglio **33**, Mappali 126, 135, 136, **138, 247**, 248, 249, 265 e **266**. Di questi ultimi, quelli oggetto di pignoramento risultano solamente il n. **138, 247** e **266**.

Si rileva che il Sig., con scrittura privata del 27.12.2012 registrata al n. 8728 serie 3T del 2012, ha concesso in locazione al fratello Sig., per la somma di € 1800 annui, la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà indivisa a lui spettante sui seguenti beni:

- *fabbricato rurale ad uso deposito censito al N.C.E.U. del Comune di Russi al Fg. **33** Part. **250** Sub. **1**, categoria D/10;*
- *appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Russi al Fg. **33** Part. **250** Sub. **2**, categoria A/4;*
- *locale adibito a deposito censito al N.C.E.U. del Comune di Russi al Fg. **33** Part. **250** Sub. **3**, categoria C/2*
- *appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Russi al Fg. **33** Part. **266** Sub. **2**, categoria A/4 (ora soppresso e divenuto subb. 4 e 5);*
- *fabbricato rurale ad uso deposito censito al N.C.E.U. del Comune di Russi al Fg. **33** Part. **266** Sub. **3**, categoria D/10.*

Dal contratto qui unito in **doc. 10** emerge che la locazione di

cui sopra ha durata anni 10 (dieci), con decorrenza il giorno 01.01.2012 e scadenza il 31.12.2022 con rinnovo tacito di anni 6 (sei) in assenza di disdetta da entrambe le parti.

Si segnala inoltre che anche altri beni costituenti il patrimonio immobiliare in esecuzione, sono oggetto di contratti di locazione debitamente registrati ed in particolare:

- Porzione di capannone (di mq. 112) censita al C.F. del Comune di Russi al Fg. 33 Mapp. 250 (parte), categoria D/10

concessa in locazione al canone annuo di € 3840,00 alla :::::

- scrittura privata dell'1.04.2012 - **doc. 11**, decorrenza dal 01.04.2012 e scadenza il 31.03.2018, regolarmente registrata il 20.04.2012 al n. 2791 serie 3 e successivamente **prorogata al 31.03.2024**;

- porzione di capannone (di mq. 37,39) censita al C.F. del Comune di Russi al Fg. 33 Mapp. 266 (parte) categoria D/10

concessa in locazione al canone annuo di € 1080,00 al :::::

- scrittura privata dell'1.04.2012 - **doc. 12** con decorrenza dal 01.04.2012 e scadenza il 31.03.2018, regolarmente registrata il 20.04.2012 al n. 2786 Serie 3. Contratto tacitamente rinnovatosi di anni 6 (sei) in assenza di disdetta da entrambe le parti;

- porzione di capannone (di mq. 59) censita C.F. del Comune di Russi al Fg. 33 Part. 250 Sub. 1 (parte),

categoria D/10

concessa in locazione al canone annuo di € 1500,00 al Sig. - scrittura privata del 31.05.2016 - **doc. 13** con decorrenza dal 01.06.2016 e scadenza il 31.05.2022, regolarmente registrata al 3519 serie 3 del 2016;

- porzione di capannone di mq. 59 censita al C.F. del Comune di Russi al Fg. 33 Part. 250 Sub. 1 (parte), categoria D/10

concessa in locazione al canone annuo di € 1500,00 al Sig. - scrittura privata del 31.05.2016 - **doc. 14** - con decorrenza dal 01.06.2016 e scadenza il 31.05.2022, registrata al n. 3523 serie 3 del 2016;

- porzione di capannone (mq. 59) censita al C.F. del Comune di Russi al Fg. 33 Part. 250 Sub. 1 (parte), categoria D/10

concessa in locazione al canone annuo di € 1500,00 al Sig. - scrittura privata del 31.05.2016 - **doc. 15** - con decorrenza dal 01.06.2016 e scadenza il 31.05.2022, registrata al n. 3524 serie 3 del 2016;

- porzione di capannone (mq. 90) censita al C.F. del Comune di Russi al Fg. 33 Part. 250 Sub. 1 (parte), categoria D/10

concessa in locazione al canone annuo di € 10.200,00 alla - scrittura privata del 14.02.2017 - **doc. 16** - con decorrenza dal 01.07.2017 e scadenza il 31.12.2022, registrata al n. 971 serie 3 del 2017;

- immobile ad uso abitativo censito al C.F. del Comune di

Russi al Fg. 33 Part. 250 Sub. 2 , categoria A/2

concesso in locazione al canone annuo di € 4.200,00 al Sig. - scrittura privata del 12.08.2019 - **doc. 17** - con decorrenza dal 01.08.2019 e scadenza il 31.07.2023, registrata al n. 5611 serie 3 del 2019;

- porzione di capannone (mq. 170) censita al C.F. del Comune di Russi al Fg. 33 Part. 250 Sub. 1 (parte), categoria D/10 con annessa area esterna di pertinenza per mq. 100

concesso in locazione al canone annuo di € 5.400,00 alla- scrittura privata del 18.01.2021 - **doc. 18** - con decorrenza dal 01.01.2021 e scadenza il 31.12.2027, registrata al n. 356 serie 3 del 2021.

Si segnala inoltre che l'abitazione al piano primo censita col Sub. 4 del Mappale 266, al momento del sopralluogo risultava occupata senza alcun titolo dal **Sig.**, figlio dell'esecutato Sig.

Il Sig. risulta detenere la residenza anagrafica presso la predetta abitazione, come si evince altresì dall'informativa reperita presso l'ufficio anagrafe del Comune di Russi in data 24.03.2022 - **doc. 19**.

Ai fini dell'opponibilità alla procedura dei contratti di affitto sopra ripostati si segnala che il pignoramento immobiliare è stato trascritto a Ravenna in data 22.03.2021 all'art. 3838 pertanto tutti i contratti registrato successivamente a tale

data non risultano opponibili alla procedura.

7. Confini

I cespiti in stima confinano con beni di proprietà
:.....(*particelle 126, 248, 249, 265*), pubblica Via Chiesuola e
pubblica Via Chiarantane, salvo altri.

8. Iscrizioni, trascrizioni, gravami, vincoli e oneri condominiali

Vedasi la già citata Certificazione notarile a firma della
:.....del 31.03.2021 unito in **doc. 7**.

Dall'ispezione di aggiornamento alla Conservatoria RR.II. di
Ravenna, a far data dalla certificazione notarile di cui sopra e
fino al 06.05.2022, è **emersa la seguente ulteriore formalità**
in capo al Sig. :....., oltre a quelle di cui alla relazione
notarile

- art. 19831 del 30.12.2021 - atto di proroga del termine di
adempimento estraneo ai beni in esecuzione. **Detta formalità
risulta però ESTRANEA ai beni in stima.**

Per quanto sopra si vedano gli elenchi uniti in **doc. 20**.

In seguito all'alienazione verranno cancellate le seguenti
formalità pregiudizievoli:

Iscrezioni

- art. 1647 del 15.05.2001 - **iscrizione contro - ipoteca in
rinnovazione** - ipoteca volontaria atto Notaio :..... di
:..... del 17/04/2001, Rep. n. 262008, presentata in
ripetizione ed a maggior garanzia dell'ipoteca Art. 83 del

18/01/1997 (ipoteca volontaria, capitale € 622.739,000, totale € 700.000,00, durata 10 anni), gravante sui beni in Comune di Russi, Catasto Fabbricati, Foglio 33, Particella 5, sub 2 - 3 (Catasto Terreni, Foglio 33, particella 5) a favore di :::::::::: con sede ::::::, C.F. 00275580231;

- art. 2819 del 20.09.2016 - **iscrizione contro - ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, atto del 15.01.1996 Rep. n. 9964/2135 notaio Dott. :::::::::: per la somma complessiva di euro 723.039,66 a favore di :::::::::: con sede a :::::::::: ed a carico dei ::::::::::, gravante sui beni in stima eccezion fatta per Foglio 33, Particella 5, sub 2 - 3 (Catasto Terreni, Foglio 33, particella 5);

- art. 3032 del 07.10.2016 - **iscrizione contro - ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo dovuta da atto del 17.04.2001 Rep. n. 262008/16119 a firma del notaio Dott. :::::::::: di :::::::::: per la somma complessiva di euro 321.617,85 a favore di :::::::::: con sede a :::::::::: ed a carico dei ::::::::::), gravante sui beni in stima limitatamente al Foglio 33, Particella 5, sub 2 - 3 (Catasto Terreni, Foglio 33, particella 5).

Trascrizioni

- art. 3838 del 22.03.2021 - **trascrizione contro - pignoramento immobiliare** a favore di ::::::::::, a carico dei :::::::::: e gravante su tutti i beni in stima.

Vincoli

Dalla lettura dell'atto di compravendita Rep. n. 262009 del 17.04.2001, a magistero Notaio Dott. di unito in **doc. 21** e con il quale il Sig. vendeva alla Societàocietà a responsabilità Limitata alcuni fabbricati adibiti a ricovero animali in batteria con corte esclusiva nonché terreni agricoli, (il tutto facente parte dell'originaria Azienda Agricola di proprietà dello stesso Sig:.....), sono emerse le seguenti servitù:

- *servitù di passaggio a favore di Enel costituita con atto a magistero Dott. del 23.10.1975, trascritta il 22.11.1975 all'art. 6742;*
- *servitù di passaggio, per pedoni, veicoli, animali e cose da e alla Via Chiesuola e Case del Vento, attraverso la cavedagna esistente, a favore dei beni oggetto di alienazione ed a carico dei mappali di proprietà di (all'epoca mapp. 4 - 5 ora mapp 5 e 266);*
- *servitù di approvvigionamento idrico, per fabbisogni dei beni oggetto di compravendita, dal pozzo esistente nella proprietà, con rimborso delle spese.*

Inoltre, sulla base dell'elaborato planimetrico catastale e del relativo elenco subalterni, entrambe estratti dagli archivi dell'Agenzia dell'Entrate di Ravenna - Settore Territorio, si rileva che la corte esterna della particella **266** risulta di esclusiva proprietà del Sub. **3**, senza che si faccia menzione alcuna ad una eventuale costituzione di servitù di passaggio

per il raggiungimento delle unità abitative Subb. 4 e 5 del medesimo mappale 266.

9. Condono edilizio - Conformità urbanistica - Agibilità

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di Russi, in riferimento ai beni in stima, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione n. 34 del 02.04.1965 - P.E. Prot. n. 586/1965 in ditta :::::::::: per ampliamento di capannone per allevamento polli - **doc. 22;**
- Licenza di costruzione n. 77 del 29.05.1965 - P.E. Prot. n. 1211/1965 in ditta :::::::::: per la costruzione di un capannone per allevamento polli e relativa Autorizzazione di Usabilità Prot. n. 69 del 24.02.1971 - doc. 23;
- Licenza di costruzione n. 21 del 12.02.1966 - P.E. Prot. n. 393/1966 in ditta :::::::::: per l'ampliamento di un pollaio rurale e relativa Autorizzazione di Usabilità Prot. n. 10 del 24.02.1971 - doc. 24;
- Licenza di costruzione n. 155 del 06.10.1967 - P.E. Prot. n. 2838/1967 in ditta :::::: ::::::::::'66 - **doc. 25;**
- Licenza di costruzione n. 179 del 11.06.1970 - P.E. Prot. n. 1840/1970 in ditta :::::::::: per la costruzione di capannone per allevamento pollame e relativa Autorizzazione di Usabilità Prot. n. 155 del 24.02.1971- doc. 26;
- Licenza di costruzione n. 3 del 04.02.1971 - P.E. Prot. n. 386/1971 in ditta :::::::::: per la costruzione di chiosco per

- uso pesa e costruzione piccolo vano per deposito bombole e relativa Autorizzazione di Agibilità Prot. n. 5 del 30.08.1973– **doc. 27**;
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 129 del 22.07.1971 – P.E. Prot. n. 2296/1971 in ditta :::::::::: per l'ampliamento di fabbricato ad uso cantina e relativa Autorizzazione di Agibilità Prot. n. 110 del 23.11.1972 – **doc. 28**;
 - Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 166 del 10.09.1973 – P.E. Prot. n. 4092/1973 in ditta :::::::::: per costruzione di concimaia– **doc. 29**;
 - Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 25 del 27.05.1975 – P.E. Prot. n. 665/1975 in ditta :::::::::: per la costruzione di cabina di trasformazione Enel e relativa Autorizzazione di Abitabilità Prot. 97 del 11.11.1975 – **doc. 30**;
 - Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 152 del 08.06.1976 – P.E. Prot. n. 1910/1976 in ditta :::::: per l'apertura di un portone e chiusura di due finestre (Licenza scaduta in quanto i lavori non sono stati eseguiti) – **doc. 31**;
 - Concessione in Sanatoria Prot. 527/1986/S in ditta ::::::::::per la realizzazione di bagno al piano secondo e mutamento d'uso con ricavo di cucina e bagno al piano primo (in riferimento all'immobile insistente sulla particella 5); costruzione in attività agricola di magazzini, silos, tettoie e ricavo di mulino, modifiche prospettiche

- (in riferimento ai fabbricati insistenti sulla particella 250)
e relativa Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità del 18.02.1994 - **doc. 32**;
- Autorizzazione Edilizia per esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria Prot. 799 del 13.04.1993 - P.E. n. 31/1993 in ditta :::::: per il rifacimento totale del manto di copertura - **doc. 33**;
 - Condono Edilizio Prot. 2368 del 08.03.1995 - P.E. n. 211/1995/S con relativa Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 18797 del 29.12.1997 in ditta :::::: per trasformazione di locale ad uso deposito agricolo a ripostiglio con opere e relativa Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità del 29.12.1997 - **doc. 34**
 - CIL Prot. n. 7811 del 21.06.2016 - P.E. n. 113/2016 in ditta :::::: per manutenzione straordinaria relativa a modifiche prospettiche nel deposito attrezzi e cantina - **doc. 35**;
 - CIL Prot. n. 8300 del 04.07.2016 - P.E. n. 127/2016 in ditta :::::: per manutenzione straordinaria e divisione in due unità abitative - **doc. 36**;
 - Richiesta Certificato Conformità Edilizia e Agibilità Parziale Prot. n. 8594 del 01.08.2017 in :::::: per fine lavori parziale in riferimento alla CIL Prot. n. 8300/2016 - **doc. 37**;
 - Richiesta proroga per ultimazione lavori Prot. n. 8044 del 06.06.2019 in riferimento alla CIL Prot. n. 8300/2016 - **doc. 38**;

Per quanto riguarda gli edifici insistenti sulla particella 5 (subb. 1, 2, 3), **266** (subb. 3, 4, 5, 6) e **250** (sub. 2 e parte sub.1) non s'è rinvenuto alcun titolo edilizio autorizzativo; tuttavia si segnala la rappresentazione delle segome dei fabbricati già nelle mappe catastali di primo impianto (anni '20/'30) e cartaforte (anni '50/'70) - **doc. 39**.

Alla luce di quanto sopra esposto si può confermare che gli edifici risalgono a prima dell'entrata in vigore del Regolamento Edilizio per la zona agricola del Comune di Russi ovvero in epoca nella quale non v'era l'obbligo di presentazione di pratiche edilizie per la legittimazione dei fabbricati.

Dal confronto fra quanto reperito presso i pubblici uffici e quanto rinvenuto sul posto **non si conferma la corrispondenza** e, fatto salvo quanto dovesse ulteriormente emergere in seguito ad un più accurato rilievo metrico, si sono riscontrate varie difformità che, in via esemplificativa e non esaustiva, di seguito si riportano:

M. 266 Sub. 3 (servizi rurali)

piano terra

- *errata/omessa indicazione della altezze in tutti i vani;*
- *omessa rappresentazione delle pareti divisorie nel ricovero animali;*
- *omessa rappresentazione del pilastro nel deposito attrezzi, sul muro in confine con il locale di ricovero animali;*

- omessa rappresentazione di nicchie nello sgombero lato Est;
- omessa indicazione dell'altezza nello sgombero adiacente al vano scala.

piano primo

- errata/omessa indicazione delle altezze in tutti i locali;

piano secondo

- errata indicazione dell'altezza nel vano principale;
- omessa rappresentazione della canna fumaria nel locale a Sud.

P. 266 Sub. 4 (abitazione)

- errata indicazione delle altezze dei locali, eccezion fatta per la camera;
- errata presenza del gradino nel soggiorno/cucina;
- omessa rappresentazione dei gradini di accesso alla camera.

P. 266 Sub. 5 (abitazione)

Le opere di manutenzione straordinaria di cui alla CIL Prot. n. 8300/2016 sull'unità immobiliare al piano primo, avente destinazione residenziale, non sono state realizzate. L'odierno stato dei luoghi coincide tuttavia con quanto rappresentato nello stato legittimo della richiamata CIL del 2016.

P. 5 Sub. 2 (abitazione)

piano primo

- omessa/errata indicazione delle altezze dei locali;
- omessa rappresentazione del gradino nel bagno;
- omessa rappresentazione della finestra nella latrina sul vano scale;

- *errate rappresentazioni degli spessori delle murature.*

P. 5 Sub. 3 (abitazione)

piano terra

- *omessa/errata indicazione delle altezze dei locali;*
- *errate rappresentazioni degli spessori delle murature e dello sviluppo della scala.*

piano secondo

- *omessa indicazione delle altezze dei locali;*
- *errate rappresentazioni degli spessori delle murature e dello sviluppo della scala;*
- *omessa rappresentazione della porta di collegamento tra due camere;*
- *omessa rappresentazione di canna fumaria ed errata posizione della finestra nel ripostiglio.*

P. 250 Sub. 1 (deposito attrezzi, cantine e servizi)

piano terra

- *diversa distribuzione degli spazi interni con creazione di molteplici compartimentazioni e modifica delle aperture esterne;*
- *errata indicazione delle altezze dei depositi attrezzi;*
- *omessa rappresentazione di scala in ferro all'interno della cantina, per l'accesso dei soffitti delle cisterne.*

Si evidenzia inoltre il mancato accatastamento di una tettoia a struttura metallica con copertura in lamiera gracata, posta sulla corte in aderenza alla cantina, nonché la presenza di quattro cisterne in c.a.v..

P. 250 Sub. 2 (abitazione e servizi)

piano terra

piano terra

- omessa/errata indicazione delle altezze dei locali;
- omessa rappresentazione del bagno sull'ingresso/ sottoscala;
- diversa distribuzione degli spazi interni e modifica delle aperture esterne.

P. 250 Sub. 3 (deposito e tettoia)

piano terra

- omessa rappresentazione della porta laterale nel deposito e diversa rappresentazione dell'apertura principale;
- difforme rappresentazione della tettoia;
- errata indicazione dell'altezze.

Alla luce delle vigenti norme urbanistiche regionali, si può riferire che le difformità rinvenute e quelle che dovessero emergere a seguito di ulteriori ed approfondite verifiche e rilevazioni, dovranno essere regolarizzate mediante la presentazione al Comune di Russi di istanza in Sanatoria ai sensi degli art.li 17 e/o 17 bis della L.R. 23/2004 con relativo pagamento della sanzione. Contestualmente all'istanza di cui sopra, si dovrà presentare istanza di autorizzazione sismica in sanatoria in quanto parte delle modifiche realizzate hanno riguardato parti strutturali degli edifici.

A conclusione dei procedimenti di regolarizzazione dovranno essere presentate le debite variazioni catastali di cui s'è già trattato precedentemente.

Si precisa infine che, in considerazione della continua

evoluzione del panorama normativo in materia edilizio-urbanistica, l'iter di Sanatoria delle difformità sopra evidenziate sarà da perfezionare in via definitiva con i tecnici dello Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Russi, al momento della presentazione delle istanze.

I costi delle regolarizzazioni (diritti di segreteria, sanzione comunale e onorari tecnici) sono stati tuttavia forfettariamente indicati nella quantificazione economica di cui al capitolo inerente la stima dei beni.

Sotto il profilo urbanistico è stato richiesto all'ufficio competente il Certificato di Destinazione Urbanistica (**CDU**) in data 15.02.2022 con Prot. 1812, rilasciato in data 11.03.2022 e qui unito in **doc. 40**. Dal certificato si evince che il compendio immobiliare in esame è identificato nel vigente PRG '95 alla **Tavola 9 (Russi Sud)**, anch'essa unita in **doc. 40**, e classificato come segue:

- le particelle 5 e 138 fanno parte della "Sottozona A8: edifici e/o complessi isolati di interesse storico artistico e/o documentario" segnalata nella Tav. n. 9 con il n. 7 - Pezzolo; parzialmente ricadenti entro il "limite delle fasce di rispetto degli allevamenti da abitazioni di terzi" e come tali sono regolamentate dagli Artt. IV.13 e IX.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- la particella 247, esterna al perimetro della sottozona sopra citata, è destinata a "Zona E1: zone agricole normali", in parte ricadente entro la "Zona F2.2: zone destinate a

fascia di rispetto stradale” ed in parte entro il “limite delle fasce di rispetto degli allevamenti da abitazioni di terzi” e come tale è regolamentata dagli Artt. VIII.2, IX.3 e VIII.4, c3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

- la particella 250, esterna al perimetro della sottozona sopra citata, è destinata in parte a “Zona E1: zone agricole normali”, in parte a “Zona E3.1: zona agricola speciale: allevamenti esistenti”, in parte ricadente entro la “Zona F2.2: zone destinate a fascia di rispetto stradale” e come tale è regolamentata dagli Artt. VIII.2, VIII.4 e IX.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- la particella 266 in parte ricade entro il perimetro della “Sottozona A8: edifici e/o complessi isolati di interesse storico artistico e/o documentario” segnalata nella Tav. n. 9 con il n. 7 – Pezzolo e come tale è regolamentata dall’Art. IV.13 delle Norme Tecniche di Attuazione; in parte è esterna al predetto perimetro e ricade entro la “Zona E3.1: zona agricola speciale: allevamenti esistenti” e come tale è regolamentata dagli Artt. VIII.4 e IX.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

11. Divisibilità

Essendo state pignorate entrambe le quote indivise dell’intero compendio immobiliare **non ricorre** il caso della divisibilità.

12. Metodologia di stima

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare; il valore venale dovrà contemplare una buona prudenza per attrarre il maggior numero possibile di offerenti. La determinazione del *"più probabile valore di mercato per pronto realizzo"* dovrà, pur tuttavia, analizzare in modo oggettivo tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei cespiti, nonché **l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, per la quale si individua fin da ora un abbattimento dei valori pari al 15%.**

Nella fattispecie si tratta di un complesso immobiliare a destinazioni varie (residenziale, agricolo) inserito in ambito rurale, composto da più unità immobiliari e fabbricati per i quali, considerate le caratteristiche e le connessioni funzionali fra gli stessi, nonché le molteplici difformità da regolarizzare unitariamente, si propone la vendita in lotto unico.

La metodologia di stima adottata è quella del paragone comparando il prezzo di contrattazione di beni simili a quelli in esame, attraverso un'indagine economica effettuata presso operatori immobiliari locali ed in parallelo con le banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ravenna.

L'indagine ha altresì riguardato la ricerca di alcuni "comparabili" ovvero annunci di immobili aventi caratteristiche simili a quelli in stima, questo anche al fine di meglio riparametrare i valori estrapolati dalla Banca dati

OMI sopra richiamata.

I prezzi unitari così determinati, adeguati e proporzionati con la tipologia degli oggetti in stima, grado di finitura, caratteristiche, stato di conservazione e d'uso, vincoli, servitù etc., sono stati applicati alle varie superfici rilevate graficamente dalle planimetrie comunali e/o catastali, preventivamente confrontate con il rilievo metrico eseguito direttamente sul posto.

In calce alla determinazione dei più probabili valori di mercato si sono riportati i deprezzamenti dovuti causa le irregolarità edilizie rinvenute e valutati forfettariamente unitamente alle ipotetiche sanzioni pecuniarie.

Per quel che concerne le estensioni dei terreni agricoli s'è fatto invece riferimento al piano colturale depositato e reperito dal pubblico ufficio per l'anno 2021 (**doc. 9**).

13. Stima

(le superfici indicate si riferiscono al vuoto per pieno - v.p.p. - ovvero al lordo delle metrature)

FABBRICATI

Fg. 33 - Mapp. 5 - Sub. 2 (appartamento in villa p.1°)

mq. 142,00 x € 750,00 € 106.500,00

Fg. 33 - Mapp. 5 - Sub. 3 (appartamento in villa p.t.-2°)

mq. 305,00 x € 750,00 € 228.750,00

Fg. 33 - Mapp. 5 - Sub. 1 (parti comuni)

ingresso e vano scala comuni (p.t-1°)

mq. 53,00 x € 750,00 € 39.750,00

corte (p.t)

mq. 2734,00 x € 750,00 x 0,02 € 41.010,00

€ 416.010,00

Fig. 33 - Mapp. 250 - Sub. 1 (depositi agricoli)

deposito attrezzi (sud-ovest) (p.t)

mq. 197,00 x € 300,00 € 59.100,00

deposito (sud-est) (p.t)

mq. 96,00 x € 250,00 € 24.000,00

deposito attrezzi (ex fienile - nord-est) (p.t e 1°)

mq. 130,00 x € 230,00 € 29.900,00

deposito attrezzi (nord-ovest) (p.t)

mq. 474,00 x € 300,00 € 142.200,00

tettoia (p.t)

mq. 12,00 x € 80,00 € 960,00

cantina (sud) (p.t)

mq. 90,00 x € 350,00 € 31.500,00

cantina con cisterne (p.t)

mq. 123,00 x € 230,00 € 28.290,00

servizi (p.t)

mq. 27 x € 230,00 € 6.210,00

corte esclusiva (p.t)

mq. 835,00 x € 350,00 x 0,02 € 5.845,00

€ 328.005,00

Fig. 33 - Mapp. 250 - Sub. 2 (abitazione e servizi)

abitazione (p.t e p.1°)

mq. 116,00 x € 700,00 € 81.200,00

servizi (ovest) (p.t)

mq. 49,00 x € 350,00 € 17.150,00

corte esclusiva (p.t)

mq. 1.381,00 x € 700,00 x 0,02 € 19.334,00

€ 117.684,00

Fig. 33 - Mapp. 250 - Sub. 3 (deposito e tettoia)

deposito (p.t)

mq. 39,00 x € 100,00 € 3.900,00

tettoia (p.t)

mq. 5,00 x € 80,00 € 400,00

€ 4.300,00

Fig. 33 - Mapp. 266 - Sub. 3 (ex granaio e locale pesa)

cantine-sgomberi-depositi (p.t-1°-2°)

mq. 864,00 x € 350,00 € 302.400,00

portico

mq. 24,00 x € 350,00 x 0,30 € 2.520,00

locale pesa (p.t, p.1° e p.2°)

mq. 18,00 x € 200,00 € 3.600,00

tettoie (p.t)

mq. 32,00 x € 120,00 € 3.840,00

pesa (p.t)

mq. 25,00 x € 80,00 € 2.000,00

serbatoio (p.t)

<i>mq. 6,00 x € 80,00</i>	€ 480,00
<u>corte esclusiva (p.t)</u>	
<i>mq. 4.618,00 x € 350,00 x 0,02</i>	€ 32.326,00

	€ 347.166,00
<u>Fg. 33 - Mapp. 266 - Sub. 4</u>	
<u>appartamento (p.1°)</u>	
<i>mq. 67,00 x € 800,00</i>	€ 53.600,00
<u>Fg. 33 - Mapp. 266 - Sub. 5</u>	
<u>appartamento (p.1°) - da realizzare</u>	
<i>mq. 49,00 x € 500,00</i>	€ 24.500,00
<u>Fg. 33 - Mapp. 266 - Sub. 6 (parti comuni)</u>	
<u>vano scala e disimpegni (p.t e p.1°)</u>	
<i>mq. 32,00 x € 500,00</i>	€ 16.500,00

	€ 94.600,00

<i>sommano</i>	€ 1.307.765,00
<i>deprezzamento per irregolarità edilizie</i>	
<i>(onorari tecnici per sanatorie comunali e</i>	
<i>sismiche, variazioni catastali collegate,</i>	
<i>sanzioni, diritti comunali e sismici)</i>	
	- € 30.000,00

<i>totale FABBRICATI</i>	€ 1.277.765,00

TERRENI

Fg. 33 - Mapp. 138

<i>catastali 2.960 mq. di cui</i>	
<i>mq. 2.268 (vitigno) x € 4,03</i>	€ 9.140,04
<i>mq. 632 (uso non agricolo) x € 1,14</i>	€ 720,48

Fg. 33 - Mapp. 247

catastali:

porzione AA 16.578 mq.

porzione AB 2.914 mq. di cui

<i>mq. 18.186 (vitigno) x € 4,03</i>	€ 73.289,58
--------------------------------------	-------------

<i>mq. 1.546 (uso non agricolo) x € 1,14</i>	€ 1.762,44
--	------------

<i>totale TERRENI</i>	€ 84.912,54
-----------------------	--------------------

<i>sommano compendio immobiliare</i>	€ 1.392.677,54
--------------------------------------	----------------

<i>ribasso assenza garanzia (c.a. - 15% in arrot.)</i>	- € 204.677,54
--	----------------

<i>totale generale compendio</i>	€ 1.158.000,00
----------------------------------	-----------------------

(diconsi Euro unmilione centocinquantottomila/00).

14. Bando d'asta

Si unisce al presente elaborato in documento separato.

Allegati:

doc. 1: verbale inizio operazioni peritali del 09 e 18.03.2022;

doc. 2: certificati catastali;

doc. 3: planimetrie catastali;

- doc. 4:** elaborati planimetrici;
- doc. 5:** estratto di mappa;
- doc. 6:** relazione fotografica;
- doc. 7:** certificazione notarile del 31.03.2021;
- doc. 8:** certificati anagrafici debitori;
- doc. 9:** piano colturale 2021;
- doc. 10:** contratto di locazione
- doc. 11:** contratto di locazione
- doc. 12:** contratto di locazione
- doc. 13:** contratto di locazione
- doc. 14:** contratto di locazione
- doc. 15:** contratto di locazione
- doc. 16:** contratto di locazione
- doc. 17:** contratto di locazione
- doc. 18:** contratto di locazione
- doc. 19:** certificato anagrafico
- doc. 20:** elenco formalità pregiudizievoli;
- doc. 21:** compravendita notaio Dott.del 17.04.2001 Rep.
262009;
- doc. 22:** Licenza di costruzione n. 34/1965 – P.E. n. 586/1965;
- doc. 23:** Licenza di costruzione n. 77/1965 – P.E. n.
1211/1965;
- doc. 24:** Licenza di costruzione n. 21/1966 – P.E. n. 393/1966;
- doc. 25:** Licenza di costruzione n. 155/1967 – P.E. n.
2838/1967;
- doc. 26:** Licenza di costruzione n. 179/1970 – P.E. n.
1840/1970;

- doc. 27:** Licenza di costruzione n. 3/1971 – P.E. n. 386/1971;
- doc. 28:** Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 129/1971 – P.E. n. 2296/1971;
- doc. 29:** Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 166/1973 – P.E. n. 4092/1973;
- doc. 30:** Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 25/1975 – P.E. n. 665/1975;
- doc. 31:** Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 152/1976 – P.E. n. 1910/1976;
- doc. 32:** Concessione in Sanatoria Prot. n. 527/1986/S;
- doc. 33:** Autorizzazione Edilizia Prot. n. 799/1993 – P.E. n. 31/1993;
- doc. 34:** Condono Edilizio Prot. 2368/1995 – P.E. n. 211/1995/S;
- doc. 35:** CIL Prot. 7811/2016 – P.E. n. 113/2016;
- doc. 36:** CIL Prot. 8300/2016 – P.E. n. 127/2016;
- doc. 37:** Richiesta Certificato Conformità Edilizia e Agibilità Parziale Prot. n. 8594/2017;
- doc. 38:** Richiesta proroga per ultimazione lavori Prot. n. 8044/2019;
- doc. 39:** Mappa catastali di primo impianto e cartaforte;
- doc. 40:** stralcio cartografico PRG vigente e certificato di destinazione urbanistica;
- doc. separato:** bandi d’Asta (ALL. G).

Tanto doveva lo scrivente per adempiere all’incarico ricevuto.

Distinti saluti

Faenza, 09.05.2022

Il C.T.U.

.....