

TRIBUNALE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 91/2022

promosso da

R.G. ESEC.

.....

Udienza 31.01.2024

contro

.....

C.T.U. G... ..

RELAZIONE TECNICA

Per semplicità di lettura i quesiti sopra riportati sono stati riuniti e riassunti nei capitoli che di seguito si trattano:

2. Identificazione catastale

Il cespite pignorato si trova in **Comune di Ravenna (RA) - frazione Piangipane** - al **Civ. 108** della **Via Piangipane** e risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune come segue:

- Sez. RA Fg. 36 M. 269 Sub. 1 - piano T-1 - Cat. **A/3** - Cl. 2 - 8 vani
- Sup. Cat. 156 mq. - Tot. Escluse aree scoperte 149 mq. - R.C. € 661,06.

L'area di sedime su cui sorge l'edificio è censita al Catasto Terreni del medesimo Comune - Sez. **RA Fg. 36 - M. 269** - ente urbano di mq. 962,00.

Dal relativo certificato catastale aggiornato al 26.09.2023 e qui unito in **doc. 2**, il bene in stima sopra riportato risulta

intestato come segue:

- nato a (....) il - c.f. per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ della proprietà;
- nata a il - c.f. per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ della proprietà.

3. Accatastamento

L'unità immobiliare in esame risulta **accatastata** giusto la planimetria ritirata dall'Agenzia dell'Entrate di Ravenna - Settore Territorio ed unita in **doc. 3**.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto in essa rappresentato **non si conferma la corrispondenza**, causa le seguenti difformità che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, di seguito si trascrivono:

Piano terra:

- *Sostanziale diversa distribuzione interna della zona lavanderia, cantina, CT e cucina/pranzo con spostamento delle pareti, modifica delle aperture, anche su muratura portante e realizzazione di servizio igienico;*
- *diversa rappresentazione del gradino di accesso alla cucina;*
- *diversa rappresentazione dello sviluppo della scala principale;*
- *omessa rappresentazione del ripostiglio sottoscala;*
- *realizzazione di ampliamento della lavanderia verso la corte;*
- *errata indicazione delle altezze dei locali.*

Piano primo:

- *diversa rappresentazione dello sviluppo della scala principale;*
- *errata indicazione delle altezze dei locali;*

- *errato posizionamento della finestra nella camera a nord-est e della porta di accesso alla camera a nord-ovest;*
- *diversa distribuzione del disimpegno.*

Le imprecisioni sopra elencate comportano una variazione della superficie dei locali e dunque una modifica della rendita catastale. **Per quanto sopra si renderà necessario procedere alla variazione catastale** del cui costo se ne è già tenuto in conto nella determinazione del più probabile valore di stima di cui al *capitolo 13* che segue.

Tale variazione è comunque subordinata a quanto sarà necessario mettere in atto al fine di ottenere la regolarizzazione edilizia di cui al *capitolo 9* che segue.

NOTA BENE

Dall'analisi dell'atto a firma del notaio Dott.di Ravenna del 10.10.1979 Rep. n. 100857/8778, relativo, fra l'altro, alla costituzione di alcune servitù, e del quale si tratterà meglio in seguito, emerge che in data 24.07.1979 con Prot. n. 141, venne depositato presso l'ex Catasto di Ravenna - ora Agenzia delle Entrate - Settore Territorio, il Tipo di Frazionamento con il quale la particella **269** (all'epoca **102**), veniva suddivisa in tre porzioni: **102a**; **102b** et **102c** di rispettivamente di catastali mq. 470; 60 et 432.

Da quanto si apprende dalla lettura del richiamato atto, il frazionamento aveva la finalità di individuare tre porzioni di corte (la **102a**, la **102b** e la **102c**) due delle quali (la **102b** e la **102c**), venivano vendute dai genitori e al figlio ed alla di lui moglie, contestualmente a "due

locali ad uso autorimessa, gabinetto” – subalterni 1, 2 e 3 (per quest’ultimo subalterno vedasi la specifica inserita dal Notaio nell’unità certificazione notarile), il tutto con accesso dalla pubblica Via Piangipane, attraverso la servitù di passaggio su striscia di terreno (colorata in rosso nella planimetria unita all’atto) insistente sulla particella **99**, all’epoca di proprietà di e Si specifica che dette unità immobiliari non sono oggetto di esecuzione tuttavia preme rilevare che, a seguito del frazionamento, benchè introdotto nelle mappe catastali nel 1979, non sono state catastalmente individuate tre distinte particelle, una per ciascuna porzione di corte, né queste ultime sono state catastalmente associate alle rispettive unità immobiliari. Non risulta nemmeno essere stato redatto un elaborato planimetrico di rappresentazione grafica delle unità imm.ri e parti comuni.

Si ritiene tuttavia che la volontà dei comparenti, nell’atto di compravendita del 1979, fosse quella di individuare porzioni di corti esclusive da associare alle unità immobiliari, sebbene sia stato poi omesso il successivo passaggio catastale che ne formalizzava l’interesse; ciò infatti è altresì confermabile con la costituzione delle servitù di passaggio sulla porzione del mappale 99 (evidenziata in rosso nella planimetria unita all’atto), volta a consentire l’accesso al mappale trasferito ai Sig.ri e, con il medesimo atto.

Ciò detto e specificato si tratterà la porzione di corte **“102a”** individuata col richiamato frazionamento, come esclusiva

all'unità in stima, con l'evidente necessità, in fase di aggiornamento catastale, di inserirla all'interno della planimetria della stessa abitazione.

4. Corrispondenza al pignoramento e alla nota di trascrizione

I dati riportati nel **pignoramento immobiliare** Rep. 175 del 07.06.2022 e nella relativa nota di trascrizione artt. 13633/9479 del 22.06.2022, **corrispondono** a quelli catastali citati al soprastante *Capitolo 2*.

5. Descrizione dei beni

vedasi la relazione fotografica (doc. 4).

Il cespite oggetto di stima è costituito da una civile abitazione terra-cielo con ingresso indipendente e corte esclusiva, posta in località Piangipane (RA) alla Via Piangipane n. 108, a circa 14 km ad ovest del centro urbano della Città di Ravenna.

L'edificio è stato costruito intorno alla metà degli anni '50 e si sviluppa prevalentemente su due piani fuori terra in muratura portante di laterizio e solai intermedi e di copertura in latero cemento; il coperto è sormontato da manto in tegole marsigliesi e lamierati in rame. Una parte dell'immobile è invece edificato su un unico piano fuori terra ed anch'essa con struttura portante in muratura e solaio di copertura in legno e tavelloni di laterizio con soprastante manto rifinito con tegole marsigliesi e lamierati in rame (**foto 1, 2, 3, 4, 5, 6**).

All'abitazione si accede attraverso il portico e si compone al piano terra di ingresso disimpegno (foto 7), dal quale si diparte altresì la scala in muratura di ascesa al piano superiore, di una camera (foto 8), della sala da pranzo/cucina (foto 9, 10), di un servizio igienico collegato con l'ingresso (foto 11), della tavernetta (foto 12) e della cantina (foto 13).

Al piano primo, invece, vi sono tre camere da letto (foto 14, 15, 16), un disimpegno (foto 17) ed un servizio igienico finestrato (foto 18), oltre ad un terrazzo a livello (foto 19), posizionato in proiezione del sottostante porticato e raggiungibile da una delle tre camere.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a civile ad esclusione della cucina che si presenta parzialmente rivestita in ceramica; si segnala che sul servizio igienico è stato dato corso, in epoche passate, ad un intervento di riammodernamento al momento sospeso e dunque il locale si presenta privo di intonaco e di sanitari.

I vani al piano terra sono pavimenti in ceramica, mentre quelli al piano primo sono in graniglia; il tutto risalente all'epoca di edificazione.

Gli infissi esterni sono in legno in parte con vetro semplice ed in parte con vetrocamera, protetti esternamente da avvolgibili in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo garantito da caldaia murale a gas di rete installata nel locale

cantina (**foto 20**); i radiatori sono in ghisa. L'impianto elettrico risulta sottotraccia ed al piano primo s'è rinvenuto parzialmente rimaneggiato. Per entrambi gli impianti non è stata reperita la relativa dichiarazione di conformità, tuttavia si tratta di impianti vetusti e da adeguare alle normative vigenti di settore. I contatori acqua e gas sono posizionati all'esterno, in box in muratura separato dall'abitazione (**foto 21**).

Nel complesso l'abitazione si presenta in mediocre stato conservativo ed affetta da evidenti fenomeni di umidità di risalita sulle murature del piano terra (**foto 22**).

La corte risulta delimitata da recinzione solamente verso la pubblica Via, sulla quale è posto un cancello carrabile e pedonale in ferro ad apertura manuale.

La definizione della corte, desunta dal frazionamento unito all'atto notaio è riprodotta nell'unita tavola grafica **doc. 13** di cui si dirà in seguito.

6. Provenienza - possesso del bene - regimi patrimoniali

Vedasi la certificazione notarile a firma del Dott..... di **Ravenna** del 29.03.2022 unita in **doc. 5**.

Il bene in stima risulta attualmente in capo ai Sig.ri, come sopra generalizzati, *per la proprietà indivisa di 1/2 per ciascuno.*

I Sig.risono divenuti proprietari del bene, nelle quote di cui sopra, a seguito dei seguenti atti:

- Denuncia di successione, in morte del Sig., registrata

- a Ravenna l'8 gennaio 1986 al n. 44 vol. 830 trascritta a Ravenna in data 10 maggio 1986 all'art. 3624.
- Denuncia di successione, in morte della Sig.ra, registrata a Ravenna il 31 maggio 1995 al n. 25 vol. 964 trascritta a Ravenna in data 05 dicembre 2006 all'art. 19112.
 - Atto di Donazione a rogito Notaio di Lugo del 28.06.1996 Rep. n. **187558**, registrato a Lugo il 17.07.1996 al n. 575 e trascritto a Ravenna il 22.07.1996 all'art. 7175, qui unito in **doc. 6**.

- ***

Dall'ispezione eseguita il 05.09.2023 presso l'ufficio anagrafe del Comune di Ravenna è emerso che il Sig.codice fiscale - e la Sig.ra - codice fiscale - risultano essere sposati dal 12.03.1972 ed hanno modificato l'originario regime da comunione legale dei beni in separazione legale dei beni con atto a magistero notaio del 22.08.1989 Rep. 158/71.

Dall'ispezione è altresì risultato che entrambi i coniugi debitori detengono la residenza presso l'immobile in Ravenna Via Piangipane n. 108/b - attiguo a quello oggetto di esecuzione.

Per quanto sopra si vedano i relativi certificati uniti in **doc. 7**.

Alla data del sopralluogo, il bene oggetto di esecuzione immobiliare risultava inutilizzato sebbene parzialmente ammobiliato.

7. Confini

Il bene confina con altre proprietà del Foglio 36 Part. 270 e 155 e con la Via Piangipane da un lato, salvo altri.

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

Vedasi la richiamata Certificazione notarile a firma del Dott. di del 29.03.2022 unita in **doc. 5**.

Dall'ispezione di aggiornamento alla Conservatoria RR.II. di Ravenna, a far data dalla certificazione notarile di cui sopra fino al 27.02.2023, è **emersa una sola ulteriore formalità** oltre a quelle indicate, riguardante la trascrizione del pignoramento Art. 9479 del 22.06.2022 - Rep. 175/2022 - vedasi l'elenco delle formalità unito in **doc. 8**.

In seguito all'alienazione verrà cancellata la seguente formalità pregiudizievole:

Trascrizione

- art. 9479 del 22.06.2022 - trascrizione contro - **pignoramento immobiliare** a favore contro e, gravante entrambe le quote indivise di 1/2 della proprietà sul bene in stima.

Dalla lettura dell'atto di donazione a rogito del notaio di Lugo del 28.06.1996 Rep. n. 187558/9633, sopracitato e unito in **doc. 6.**, si rileva che l'unità immobiliare in oggetto è stata donata congiuntamente a tutti i diritti e la servitù attive e passive esistenti, in particolare con la servitù di passaggio

costituita con atto a firma del notaio Dott. del 10.10.1979 Rep. n. 100857/8778, qui unito in **doc. 9**.

9. Condono edilizio - Conformità urbanistica - Agibilità

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di Ravenna, in riferimento al bene in stima sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n. 1251 del 16.07.1954 - P.E. n. 12851/1954 in ditta per la costruzione di fabbricato ad uso abitativo - **doc. 10**;
- Permesso di costruire n. 187 del 05.02.1955 - P.E. n. 907/1955 in ditta per la costruzione di portico e cantina - **doc. 11**;
- Domanda di Concessione Edilizia Prot. n. 3935 del 31.01.1978 in ditta per ampliamento e ristrutturazione casa civile abitazione - **doc. 12 (NON RILASCIATA)**.

Dal confronto fra lo stato legittimo, desunto dalle pratiche edilizie sopracitate 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 segnalano le seguenti difformità:

Piano terra:

- *Sostanziale diversa distribuzione interna della zona lavanderia, cantina, CT e cucina/pranzo con spostamento delle pareti, modifica delle aperture, anche su muratura portante e*

realizzazione di servizio igienico; alcune delle richiamate modifiche hanno comportato la perdita dei requisiti igienico sanitari dei locali interessati.

- diversa rappresentazione del gradino di accesso alla cucina;*
- realizzazione di controparte su due lati della camera ad est e diversa rappresentazione della finestra;*
- diversa rappresentazione dello sviluppo della scala principale;*
- omessa rappresentazione di ripostiglio sottoscala;*
- realizzazione di ampliamento del portico verso la corte con creazione di locali chiusi;*
- nell'abitazione, omessa presenza del gradino di accesso al portico;*
- omessa indicazione delle nuove altezze a seguito dell'installazione di controsoffitti nei locali abitativi al piano terra.*

Piano primo:

- diversa rappresentazione dello sviluppo della scala principale;*
- errata indicazione delle altezze dei locali.*
- modifica aperture esterne della camera a sud;*
- errata posizione delle porte di accesso alle camere a nord;*
- diversa conformazione del disimpegno.*

In considerazione delle vigenti norme urbanistiche nazionali e regionali, a seguito di vari confronti con i tecnici funzionari dello Sportello Unico del Comune di Ravenna, si può riferire quanto segue:

Le difformità ad oggi rinvenute possano essere

regolarizzante con la presentazione di istanza in sanatoria, nelle seguenti modalità:

- per quel che concerne le modifiche interne saranno necessarie opere nella cucina-soggiorno, nel wc e nella camera al piano terra, volte all'adeguamento dei locali ai requisiti igienico sanitari, al momento non rispettati;
- per quel che concerne l'ampiamiento della porzione di portico in interesse, dovranno verificarsi gli indici urbanistici, come indicati all'art. VI.3.4 delle NTA del RUE (insediamenti lineari residenziali SR8), sull'intero lotto (mappale 262) e relativi fabbricati ivi insistenti.

La norma nel particolare riporta i seguenti parametri:

- $UF \leq 0,50 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ con $SC \leq 500 \text{ m}^2$
- $IC \leq 40\%$;
- Max n. 4 Unità Immobiliari
- $H \leq \text{m. } 7,50$.

Da una prima verifica si è potuto constatare che gli standard urbanistici risultano ugualmente rispettati, e che è dunque possibile regolarizzare tale aumento di superficie.

Essendo che la verifica di cui sopra dovrà riguardare anche l'adiacente edificio insistente sul mappale 269, non oggetto di pignoramento, ai fini della presente sommaria valutazione, per quest'ultimo si sono prese a riferimento le tavole grafiche di cui alla Concessione Edilizia n. 2121/1979 - Prot. n. 22151 del 21.06.1979 relativa per l'appunto al citato edificio. L'analisi è avvenuta dunque

senza il diretto confronto con lo stato effettivo dei luoghi, essendo per l'appunto l'immobile estraneo alla procedura.

Per quanto riferito, ad oggi la regolarizzazione delle difformità rilevate potrà avvenire con la presentazione al Comune di Ravenna di S.C.I.A. in Sanatoria con opere, a mente dell'art. 17 comma 2 della L.R. 23/2004, che prevede il versamento di una sanzione minima amministrativa pari ad € 2.000,00.

Le opere edili di cui s'è fatto cenno riguardano l'adeguamento dei locali alle norme igienico sanitarie, come già anticipato, fra le quali allargamento di finestre nella camera e nel soggiorno al piano terra per aumentare i parametri aeroilluminanti dei locali, piuttosto che la rimozione di un controsoffitto nel bagno al piano terra.

Per quel che concerne l'aspetto sismico, da una analisi dei materiali utilizzati e dalle tipologie costruttive, nonché da quanto confermato, a domanda, dall'esecutato durante il sopralluogo, si può riferire che le modifiche apportate all'immobile riguardano un periodo antecedente all'entrata in vigore della classificazione sismica per il Comune di Ravenna (2004); pertanto l'istanza di regolarizzazione dovrà contemplare l'asseverazione, da parte di un tecnico abilitato, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 19/2008, del rispetto della normativa tecnica per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione delle modifiche.

La sanatoria comporterà, oltre alle opere di cui sopra, anche il versamento al Comune di Ravenna di specifica sanzione della quale, come per gli ulteriori costi di regolarizzazione e remissione in pristino, se ne è rendicontato nel capitolo inerente la stima.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si veda la tavola grafica schematica unita in **doc. 13**.

Sotto il profilo urbanistico il compendio immobiliare in esame è classificato nel vigente RUE come segue:

- RUE 2 - Regimi normativi della città esistente e del territorio extraurbano - Tavola 38 Borgo Fusara: Spazio Urbano Titolo VIII - *Spazio rurale, Uso produttivo del suolo, Uso agricolo - SR1-zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola (art.VI.2.3); Uso insediativo, altre forme insediative SR8 - Insediamenti lineari residenziali (art. IV.3.4) e SR8.1 - Aree a completamento edilizio (art. VI.3.4 c5); Sistema paesaggistico ambientale paesaggi: Contesti paesistici locali - 4.2 Terre Vecchie del Lamone (art. IV.1.4 c2); Aree Archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 3 (art.IV.1.13)*
- RUE 10.1 - Overlay vincoli paesaggistici vigenti ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio art. 136 e art. 142: *nessun vincolo.*
- RUE 10.2 - Overlay vincoli ambientali vigenti: *nessun vincolo.*

- RUE 10.3.1 - Overlay sintesi del PTCP: Tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico-culturali - *nessun vincolo.*
- RUE 10.3.2 - Overlay sintesi del PTCP: dossi, paleodossi e sistemi dunosi - *nessun vincolo.*
- RUE 10.3.3 - Overlay sintesi del PTCP: Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti (PPGR) e Piano Regionale di Tutela delle Acque (PRTA): *aree potenzialmente idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali.*
- RUE 10.4 - Overlay piani stralcio di bacino - rischio idrogeologico: Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico - Bacini Regionali Romagnoli - Variante di coordinamento tra il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni e il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico - *assetto della rete idrografica - P2 - Aree di potenziale allagamento (art. 6).*
- RUE 10.4.1 - Overlay direttiva verifiche idrauliche e accorgimenti tecnici - Piani stralcio Bacino Fiumi Romagnoli: Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico - Bacini Regionali Romagnoli - Direttiva inerente le verifiche idrauliche - *tirante idrico di riferimento - allegato 6 - fino a 50 cm;*
- RUE 10.5 - Overlay canali rete scolanti - consorzio di bonifica: *nessun vincolo.*

In riferimento al PSC la zona è invece identificata in:

Elaborati Descrittivi:

- Tavola PSC 2.1 - Sintesi degli spazi e dei sistemi: *Spazio*

rurale.

- Tavola PSC 2.4 – Spazio rurale: *Spazio rurale, uso produttivo del suolo, uso agricolo, zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola (art. IV.2°.76 C.4a); uso insediativo, forme insediative, insediamenti lineari residenziali (art.IV.2°.80 C.5/6/7);* Elaborati Prescrittivi:
- Tavola PSC 3 Foglio 12 - Piangipane: *Spazio rurale, uso produttivo del suolo, uso agricolo, zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola (art. IV.2°.76 C.4a); uso insediativo, forme insediative, insediamenti lineari residenziali (art.IV.2°.80 C.5/6/7); Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta (art.II.1°.33 C.3)*
- Elaborati Gestionali:
- Tavola PSC D.1.1.a – Carta dei vincoli sovraordinati: sintesi del PTCP: *Zone ed elementi di particolare interesse storico – Insediamenti urbani storici (art. 22).*

Di tutto quanto sopra si vedano gli stralci cartografici uniti in **doc. 14.**

10. Pluralità di compendi immobiliari

Verificata la conformazione del bene oggetto di stima, lo scrivente ne propone la vendita in LOTTO UNICO.

11. Divisibilità

Essendo state pignorate entrambe le quote indivise di proprietà degli esecutati, **non ricorre** il caso della divisibilità.

12. Metodologia di stima

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame; 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 del cespite, nonché l’assenza della garanzia per vizi dei beni venduti.

Di primaria importanza sono l’ubicazione, la collocazione nel contesto urbanistico, la distanza dai servizi urbani e come ad essi l’immobile è collegato.

Nella fattispecie l’edificio si trova a circa 1 km a Nord-Ovest dal centro urbano di Piangipane, in zona prettamente agricola sebbene all’interno di un modesto agglomerato urbano e sufficientemente prossimi ai servizi di prima necessità.

L’abitazione nel complesso si presenta in mediocre stato di conservazione tuttavia la soluzione indipendente aumenta l’appetibilità del bene.

La metodologia di stima adottata è quella del paragone comparando il prezzo di contrattazione di beni simili a quello 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 quello 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 dell’oggetto in stima, grado di finitura, caratteristiche etc., sono stati applicati alle varie superfici rilevate graficamente dai grafici comunali e catastali, preventivamente confrontati con il rilievo metrico eseguito direttamente sul posto in sede di sopralluogo.

In calce alla valutazione sono stati altresì individuati e detratti dal più probabile valore determinato, i costi necessari per la regolarizzazione edilizia e catastale dell’immobile, nonché quelli relativi alle remissioni in pristino.

13. Stima

LOTTO UNICO

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

abitazione (p.t-1°)

c.a mq. 150,00 x 1,00 x € 1.100,00 € 165.000,00

portico (p.t)

c.a mq. 12,00 x 0,30 x € 1.100,00 € 3.960,00

terrazzo (p.1°)

c.a mq. 6,00 x 0,30 x € 1.100,00 € 1.980,00

accessori (cantine) (p.t)

<i>c.a mq. 31,00 x 0,50 x € 1.100,00</i>	€ 17.050,00
<u>corte esclusiva</u>	
<i>c.a mq. 325,00 x 0,05 x € 1.100,00</i>	€ 17.875,00

<i>sommano</i>	€ 205.865,00
<u>deprezzamenti</u>	
<i>-remissioni in pristino difformità</i>	- € 3.000,00
<i>-tecniche per regolar.ne difformità</i>	- € 6.000,00
<i>-sanzione amministrativa e diritti comunali</i>	- € 2.300,00
<i>-tecniche per aggiornamenti catastali e diritti</i>	- € 4.500,00
<i>arrotondamento</i>	- € 65,00

<i>restano</i>	€ 190.000,00

<i>riduzione per assenza garanzia (c.a. - 15 %)</i>	- € 28.500,00

<i>totale generale</i>	€ 161.500,00
	=====

14. Bando d'asta

Si unisce al presente elaborato in documento separato.

Allegati:

doc. 1: verbale inizio operazioni peritali del 02.08.2023;

doc. 2: certificato catastale;

doc. 3: planimetria catastale;

doc. 4: relazione fotografica;

- doc. 5:** certificazione notarile Dott. del 29.03.2022;
- doc. 6:** atto di donazione notaio Dott. Rep. n. 187558/1996;
- doc. 7:** certificati anagrafici eseguiti;
- doc. 8:** elenco formalità pregiudizievoli;
- doc. 9:** compravendita notaio Dott. Rep. n. 100857/1979;
- doc. 10:** Permesso di Costruire n. 1251/1954;
- doc. 11:** Permesso di Costruire n. 187/1955;
- doc. 12:** Domanda C.E. Prot. N. 3935-1978;
- doc. 13:** tavola grafica schematica lotto;
- doc. 14:** stralci cartografici vigenti;
- doc. 15:** check list;
- doc. separato:** bando d'Asta (ALL. G).

Tanto doveva lo scrivente per adempiere all'incarico ricevuto.

Faenza, 06.10.2023

Il C.T.U.

.....