

**PERIZIA PRIVACY**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RAVENNA**  
**Esecuzione Immobiliare N. 153/2021**

**promossa da**



**contro**



\*\*\*\*\*

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**DOTT. SAMUELE LABANCA**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI**



**CUSTODE GIUDIZIARIO**  
**AVV. ANDREA SPITALI**

**CTU STIMATORE**  
**DOTT. ARCH. PAOLA SANAPO**

via Barisan, 85 int. 1 - 48018 Faenza (RA) - C.F. SNPPLA71B46D458Q - P.IVA 02121200394  
MAIL [paola@archisanapo.com](mailto:paola@archisanapo.com) - PEC [paola.sanapo@archiworldpec.it](mailto:paola.sanapo@archiworldpec.it)



## SOMMARIO

-	<b>CONTROLLO PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE</b>	pag.4
1)	<b>IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E CON INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO</b>	pag.5
	<b>01.01 IDENTIFICAZIONE DEL BENE</b>	pag.5
	<b>01.02 CONTESTO</b>	pag.6
2)	<b>DESCRIZIONE DEL BENE, CON PRECISAZIONI DELLE CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL'IMMOBILE IN RELAZIONE ALL'ART. 10 D.P.R. 633/1972 E SE LA VENDITA E' SOGGETTA AD I.V.A.</b>	pag.7
	<b>02.01 DESCRIZIONE DEL BENE</b>	pag.7
	<b>02.02 FINITURE ESTERNE</b>	pag.9
	<b>02.03 FINITURE INTERNE</b>	pag.10
	<b>02.04 IMPIANTI</b>	pag.11
	<b>02.05 CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA'</b>	pag.11
	<b>02.06 STATO DI CONSERVAZIONE</b>	pag.12
	<b>02.07 VENDITA SOGGETTA AD I.V.A.</b>	pag.13
3)	<b>DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI ANTERIORMENTE AL 2.9.1967</b>	pag.13
4)	<b>ACCERTARE GLI ESTREMI DELLA LICENZA O DELLA CONCESSIONE EDILIZIA - EVIDENZIARE L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFFETTUATE IN DIFFORMITA' DELLA STESSA E SPECIFICARE L'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA E/O DELLA SUA ULTIMAZIONE - IN CASO DI OPERE ABUSIVE EFFETTUARE IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO N.380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA</b>	pag.13
	<b>04.01 PRECEDENTI AUTORIZZATIVI</b>	pag.14
	<b>04.02 OPERE ABUSIVE</b>	pag.15
5)	<b>CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985</b>	pag.16
	<b>05.01 DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI</b>	pag.16
	<b>05.02 NORME TECNICHE APPLICABILI</b>	pag.17
6)	<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO</b>	



<b>DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E INDICAZIONE DI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO</b>	pag.18
<b>06.01 DATI CATASTALI E CONFINANTI</b>	pag.18
<b>06.02 DATI CATASTALI, PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI</b>	pag.18
<b>7) APPURARE SE ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO, LA PARTE ESECUTATA ERA INTESTATARIA DEGLI IMMOBILI IN FORZA DI ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO</b>	pag.19
<b>8) VERIFICHE DELL'ESATTA PROVENIENZA NEL VENTENNIO</b>	pag.20
<b>9) VALORE DEGLI IMMOBILI</b>	pag.21
<b>09.01 SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE</b>	pag.21
<b>09.02 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO</b>	pag.22
<b>09.03 FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE</b>	pag.22
<b>09.04 VALORE DI STIMA UNITARIO</b>	pag.24
<b>09.05 CALCOLO DEL VALORE DI STIMA CON DEDUZIONI</b>	pag.24
<b>09.06 VALORE DI STIMA FINALE</b>	pag.25
<b>10) SUDDIVISIONE IN LOTTI</b>	pag.25
<b>11) STATO DI POSSESSO DEL BENE</b>	pag.26
<b>12) ACCERTARE SE ESISTE PROCEDURA ESPROP. PER PUBBL. UTILITA'</b>	pag.26
<b>13) ALLEGARE PLANIMETRIE IMMOBILE CON DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	pag.26
<b>14) ALLEGARE DESCRIZIONE SUCCINTA DEL LOTTO SECONDO LO SCHEMA PER LA PUBBLICAZIONE DEI BANDI DI VENDITA IMMOBILIARE</b>	pag.26
<b>15) ALLEGARE VERSIONE RELAZIONE IN CONFORMITA' ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI DEL 07.02.2008 (G.U. N. 47 del 25.02.2008)</b>	pag.27
<b>16) ALLEGARE CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI SULLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 II co.c.p.c. E FOGLIO RIASSUNTIVO DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI</b>	pag.27
- <b>NOTE DEL CTU STIMATORE</b>	pag.27
- <b>ELENCO ALLEGATI</b>	pag.28



La sottoscritta ARCH. PAOLA SANAPO, con Studio Professionale in Faenza (RA), Via Barisan n.85, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Ravenna al N. 505, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 01.07.2022 da parte del G.E. Dott. Samuele Labanca, sottoscritto per accettazione e giuramento in data 08.07.2022, visti i quesiti a cui il CTU stimatore dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative verifiche ai vari uffici e il sopralluogo in loco insieme al custode giudiziario Avv. Andrea Spitali in data 11.10.2022, descrive quanto segue:

➤ **CONTROLLO PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE**

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (legge 302/98). Il Dottor Vincenzo Calderini iscritto nel distretto notarile di Santa Maria Capua a Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla via S. Francesco D'Assisi n.6, inseguito alle verifiche catastali ed ipotecarie nei registri immobiliari nel ventennio fino al 26.11.2021, certifica il titolo di piena proprietà ai signori [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- I dati catastali dell'immobile, sia attuali che storici, sono indicati nella suddetta certificazione notarile; in particolare l'immobile in oggetto è censito in NCEU alla sezione urbana RA al Foglio 260 Particella 166 Subalterno 3 in base alla nota di variazione del 22.04.2004(n. 019620/2004) e deriva dagli immobili censiti in NCEU alla sezione RA Foglio 260 Particella 166 Subalterno 1 e 2 (pratica n. ra0079440 divisione-fusione).
- Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e pertanto il CTU Stimatore ha provveduto a richiedere il certificato contestuale anagrafico di nascita, di residenza, di stato civile e di stato di famiglia, dove si evidenzia che gli esegutati [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] non è stato possibile reperire lo specifico estratto di matrimonio con relativa annotazione a margine.

\*\*\*\*\*

Si precisa che l'immobile è stato pignorato ad entrambi i coniugi per la quota di 1/2 ciascuno e complessivamente l'intero e che alla data dell'acquisto dell'immobile (19.04.2006) gli acquirenti, oggi esegutati, erano già coniugati in regime di comunione dei beni, come specificato anche nell'atto di provenienza (Notaio Cristina Scozzoli repertorio N°6979 del 19.04.2006).



**01) IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E CON INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.**

**01.01 IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

- *Porzione di fabbricato condominiale ad uso abitazione, sito nel Comune di Ravenna (RA) Frazione Cocolia, via Ravegnana n.847*

Appartamento al piano terra/primo di fabbricato bifamiliare accessibile dalla via Ravegnana e dal cortile interno a piano terra, con fabbricato a servizi non comunicante su 2 piani, accessibile anch'esso dal cortile interno.

L'unità oggetto di esecuzione immobiliare, appartiene ad un fabbricato con tipologia in linea, formato da diversi corpi di fabbrica con più vani scala, relativi ingressi e corti interne solo pedonali.

L'aggregazione dei corpi di fabbrica è spesso casuale e costruita in epoche storiche successive (ante 1967), senza un progetto unitario o percorsi distributivi funzionali e coerenti alle unità presenti del complesso.

La struttura è composta da volumi di differenti altezze, così sviluppato: disegno lineare su via Ravegnana andando a costituire una cortina edilizia continua e disegno disarticolato nel retro del complesso, dove si rilevano corpi di fabbrica di conformazione irregolare, altezze differenti e distanze dai confini di proprietà o fra le pareti finestrate prive dei minimi requisiti normativi.

Il fabbricato, sviluppato su 3 piani, è identificabile come una piccola unità formata da 2 appartamenti che condividono un'area esterna su via Ravegnana ideale per il parcheggio privato e un piccolo cortile interno utilizzato anche da altre proprietà dell'aggregato, come servitù di passaggio.

Gli immobili esistenti sono così suddivisi: quello oggetto di pignoramento si distribuisce a piano terra/primo ed è accessibile sia dalla strada che dal cortile nel retro e quello a piano secondo accede dal vano scala comune interno al fabbricato confinante.

Sia il cortile interno che le altre proprietà posizionate nel retro dell'aggregato edilizio, sono raggiungibili unicamente attraverso un vialetto pedonale della proprietà confinante, nel quale si presume consolidato negli anni un diritto di passaggio con relativa servitù.

L'accesso alla proprietà del piano secondo avviene dal vano scala del fabbricato confinante e anche la proprietà in esame presenta una porta di accesso a piano primo dallo stesso vano scala confinante che oggi non viene utilizzata ed è quindi stata chiusa senza titolo edilizio nel corso degli ultimi lavori di ristrutturazione.

In posizione angolare fra la via Ravegnana e l'area della Chiesa parrocchiale di Cocolia, l'impianto edilizio è di forma rettangolare allungata con interasse di circa ml. 4,40; anche il fabbricato a servizi sul retro è di impianto rettangolare con interasse di circa ml. 3,00.

Il piano terra, in origine occupato da un laboratorio artigianale, è oggi caratterizzato dal soggiorno dell'abitazione e tramite una grande porta finestra si affaccia direttamente sulla piccola area privata del fronte strada, priva di recinzioni ed utilizzata come parcheggio privato.

Il piccolo spazio libero del cortile interno è recintato e delimitato da un cancello di colore verde con accesso solo pedonale che viene utilizzato da pedoni, biciclette/motorini.



Ad esclusione di 3 aperture sul fronte laterale verso la Parrocchia, l'appartamento si affaccia su via Ravennana con i vani principali (soggiorno e camera) e nel piccolo cortile interno con i vani a servizio (disimpegno, bagno ed angolo cottura).

## **01.02 CONTESTO**

L'immobile si trova in via Ravennana n.847, nel centro storico edificato della frazione di Coccolia, in zona centrale a ridosso della Chiesa parrocchiale e delle sue attrezzature aggregative.

La zona è completamente edificata e sviluppata lungo l'asse della viabilità esistente, costituito dalla via Ravennana.

La strada, quale asse stradale di importante collegamento fra le città di Ravenna e di Forlì, è caratterizzata da un costante traffico automobilistico ad alto scorrimento, che oltre ad aumentare le problematiche di sicurezza stradale, sottopone la zona ad un elevato livello di inquinamento acustico ed atmosferico.

La strada, pavimentata con asfaltatura, inoltre, anche se presenta una larghezza idonea al transito di autovetture in senso opposto, è di impianto storico ed essendo sprovvista di opere di urbanizzazione come idonei marciapiedi, aiuole o piste ciclabili, non è in grado di consentire una completa sicurezza del transito dei pedoni e dell'attraversamento della corsia.

Infatti il contesto in cui si inserisce la proprietà, oltre ad appartenere ad un tessuto di impianto storico con strade a diretto contatto dei fabbricati, presenta caratteristiche architettoniche non più funzionali alle esigenze distributive attuali, senza considerare l'assenza di autorimesse o di parcheggio privato esterno nella maggior parte degli edifici della zona, compreso quello in esame.

Il sistema delle infrastrutture e l'assetto dei fabbricati esistenti di origine storica non segue le linee di sviluppo dei piani urbanistici attuali e risulta in diverse parti carente di dotazioni e servizi, quali infrastrutture come parcheggi o aree a verde pubblico.

I sottoservizi necessari come fognature, linee di distribuzione di acqua, gas e enel sono presenti ma comunque di epoca remota.

In generale tutti gli edifici della zona ed anche quello in esame presentano una promiscuità fra spazi privati, spazi privati condominiali e spazi pubblici, caratterizzata dall'assenza di recinzioni o segnaletica descrittiva, che determina una sovrapposizione fra i percorsi pedonali privati/pubblici e quelli carrabili, elevando notevolmente sia le problematiche di sicurezza pedonale che di sicurezza anti-intrusione.

La superficie del terreno sul quale si erge il fabbricato in esame, che ne costituisce sedime e corte comune (area coperta e area scoperta) è pari a mq 92.

\*\*\*\*\*

Alla data del sopralluogo (11.10.2022 – ore 9) l'immobile pignorato si presentava ben identificato ed identificabile; la corte comune sul fronte strada risultava priva di recinzione ed utilizzata come parcheggio privato, mentre il cortile interno comune accessibile dal vialetto pedonale privato confinante, si presentava recintato con un cancello chiuso senza utilizzo di serratura.



**02) DESCRIZIONE DEL BENE, CON PRECISAZIONI DELLE CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL'IMMOBILE IN RELAZIONE ALL'ART. 10 D.P.R. 633/1972 E SE LA VENDITA E' SOGGETTA AD I.V.A.**

**02.01 DESCRIZIONE DEL BENE**

La conformazione dell'appartamento è di impianto rettangolare longitudinale in angolo fra la via Ravennana e l'area della Chiesa parrocchiale.

I vani che compongono l'appartamento sono:

-piano terra con altezza variabile da ml. 2.50 a ml. 3.0, soggiorno con ampia porta finestra, disimpegno con scala di accesso al piano primo, vano disimpegno con accesso al cortile interno e vano lavanderia con altezza dei soffitti inferiori alla norma;

-piano primo con altezza variabile da ml. 2,2 a circa ml. 2.90, camera da letto su via Ravennana con doppia finestratura, grande vano disimpegno dotato di una finestra laterale e della porta tamponata verso la scala comune confinante, disimpegno con vano scala nel quale è collocato anche il generatore termico e 1 vano bagno con soffitto piano di altezza pari a circa ml. 2.2.

Nel cortile, la proprietà è completata da un corpo staccato destinato a ripostiglio/cantina e distribuito su 2 piani con accesso diretto al piano terra dal cortile ed accesso al piano primo tramite una scala in metallo esterna alla struttura portante.

Si precisa che l'appartamento è sprovvisto di balconi e di autorimessa esclusiva; l'area comune sul fronte strada viene utilizzata come parcheggio privato esterno ma non è regolarmente autorizzata ed accatastata come posto auto.

Inoltre il grande vano disimpegno a piano primo, anche se viene identificato come disimpegno fra camera, scala interna e scala condominiale confinante, pur non raggiungendo il rapporto di illuminazione/areazione minimo normativo, viene impropriamente utilizzato come camera aggiuntiva.

Fra le caratteristiche distributive e funzionali dell'appartamento si segnalano le seguenti particolarità:

- Gli ingombri dimensionali e le proporzioni geometriche dei singoli vani seguono uno schema regolare che eleva le potenzialità dell'immobile per future sistemazioni interne di arredo; anche i vani a servizio del bagno, lavanderia e disimpegni, presentano ampie superfici in grado di completare e ottimizzare al meglio le funzioni dell'abitazione.

La struttura esterna a servizio dell'abitazione formata da 2 piani e non comunicante con l'abitazione, insieme allo spazio del cortile, completano la proprietà con superfici a servizio che potrebbero essere utilizzate anche per hobby o attività del tempo libero.

- I vani di accesso alla proprietà e i diversi dislivelli fra i corpi della struttura, presentano gradini d'ingresso o piccole scale di compensazione delle quote altimetriche, che oltre alla scala di distribuzione per raggiungere il piano primo, non favoriscono l'accessibilità all'immobile soprattutto a persone con ridotta capacità motoria.



Infatti la presenza di gradini interni nel passaggio da un vano all'altro della zona abitabile, oltre ai dislivelli d'ingresso o alla conformazione dei gradini, anche di forma triangolare, costituiscono di fatto una grave barriera architettonica ed un ostacolo all'accessibilità ad utenti disabili.

Si precisa che l'eventuale adattamento delle strutture secondo la normativa di eliminazione delle barriere architettoniche (Legge 13/1989), oltre a prevedere l'installazione di rampe inclinate, di meccanismi di sollevamento "servo scala" o di ascensore esterno da concordare con l'altra proprietà del complesso, deve sicuramente intervenire sulle componenti strutturali delle diverse scale interne e pertanto costituisce un intervento edilizio sicuramente invasivo e sostanziale.

- Il cortile interno presenta caratteristiche dimensionali ridotte con una conformazione stretta ed allungata che viene penalizzata dalla presenza di corpi aggettanti delle varie strutture e superfetazioni.

La distanza fra pareti finestrate all'interno del cortile non raggiunge i minimi normativi e soprattutto in corrispondenza dei piani bassi dell'appartamento viene penalizzata dai manufatti che ostacolano il passaggio di luce e raggi solari diretti.

Tale condizione non consente ai raggi solari di colpire le superfici finestrate del piano terra e i vani esistenti pertanto non raggiungono facilmente i rapporti di illuminazione ed areazione richiesti dalla normativa in materia di agibilità e salubrità degli ambienti residenziali.

Come spesso accade nei centri storici densamente edificati, è facile trovare appartamenti che non godono mai di luce solare diretta sia per la presenza di fabbricati vicini che ostacolano la visuale dei raggi solari che per l'esistenza di superfetazioni spesso anche abusive che occupano lo spazio libero esistente.

Oltre a non beneficiare di un idoneo rapporto di illuminazione ed areazione interno all'appartamento del piano terra, la principale conseguenza derivante dall'assenza di insolazione nelle aree del cortile determina un aumento di umidità con produzione di muffa, muschio e piccola vegetazione infestante sulle superfici di pareti e pavimenti del cortile e da ciò, un aumento di usura delle componenti e un degrado dei materiali esistenti.

- La copertura, l'attacco a terra delle murature portanti e le superfici del cortile esterno manifestano diverse problematiche da infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura, da contatto col terreno o da problematiche di funzionamento delle fognature sia condominiali che pubbliche.

L'epoca di costruzione del nucleo originario del fabbricato risale ad epoca storica dei primi anni '900 e solo nel 1997 è stata trovata in Archivio Comunale la prima richiesta di autorizzazione, in parte non accolta, per il restauro e risanamento della struttura con modifiche interne, seguita da sanatoria nel 2002 e da lavori di restauro e cambio di destinazione d'uso nel 2004, pertanto la conformazione architettonica e il livello delle componenti edilizie, sono di epoca storica con livello di finiture superficiali parzialmente ristrutturato nei primi anni 2000.

La struttura portante è costituita da setti murari in mattoni pieni, che posti ortogonalmente tra loro, assolvono contemporaneamente alla funzione portante e di



controventatura, conferendo al fabbricato un comportamento scatolare.

Lo spessore delle murature varia dai cm 15 ai cm 45 secondo la consuetudine degli edifici storici che venivano costruiti in tempi successivi e con tecnologie costruttive edilizie sempre differenti.

Il secondo solaio ed il tetto sono in legno con interasse degli elementi portanti pari a ml 1,0/1,2 e tamponamento in laterizio; il primo solaio invece è in laterocemento con struttura portante a vista.

La copertura a falde presenta tradizionale manto in laterizio e il sistema di raccolta dell'acqua piovana in rame è formato da grondaia e pluviali.

Le soglie e le banchine di porte e finestre sono in marmo tipo trani o similare a piano primo o nel fronte interno, mentre sono in mattoni faccia a vista nel fronte principale.

L'involucro edilizio è completamente privo di coibentazioni termo-acustiche ed anche il manto di impermeabilizzazione della copertura presenta gravi problematiche di usura.

Da tutto ciò, si può dedurre che le componenti edilizie non rispondono più alle normative vigenti oggi in campo antisismico, acustico ed energetico, ed anche se lo stato conservativo, parzialmente ristrutturato in epoca più recente, è funzionante ed immediatamente utilizzabile, la proprietà nel suo complesso raggiunge solo un sufficiente livello di qualità architettonica generale.

La struttura del fabbricato a servizi è al grezzo ed è formata da muratura portante in mattoni pieni con solaio in legno a vista.

Il solaio di copertura è inclinato con struttura in legno a vista, manto di copertura in laterizio e canali di raccolta delle acque piovane in rame.

All'interno, a piano terra si raggiunge un'altezza di circa ml. 2,06 e a piano primo un'altezza media di circa ml. 2,6.

Le pareti non sono intonacate, i pavimenti sono assenti e una parte di infissi di chiusura non è installata.

Considerando il continuo aumento di richieste prestazionali del mercato immobiliare per i nuovi immobili, tutti i fabbricati di epoca storica come quello in esame, risultano penalizzati e l'eventuale ricollocazione commerciale dell'immobile deve sicuramente prevenire l'eventualità di interventi di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria.

## **02.02 FINITURE ESTERNE**

All'esterno l'edificio risulta intonacato a civile con tinteggiatura di colore rosa sul fronte stradale e con finitura a cemento su quello laterale.

La superficie muraria principale è priva di elementi decorativi e solo in corrispondenza del cornicione presenta alcune cornici in laterizio che impreziosiscono la facciata.

Sul fronte principale gli ordini di finestre caratterizzano ogni campata con una coppia di aperture a piano primo e una singola grande apertura a piano terra in posizione centrale, secondo uno schema lineare ripetuto su tutte le proprietà della facciata.

Sul fronte laterale, totalmente privo di tinteggiatura e decorazioni, invece le aperture presenti si collocano in posizione casuale senza il rispetto di alcun allineamento.

Sul cortile interno, la posizione delle aperture e delle luci costituite da vetro mattone, insieme a tutte le componenti edilizie, spesso in posizione casuale o ancora in fase di ristrutturazione, non presenta un disegno unitario sia negli allineamenti che nelle scelte progettuali.



Su ciascun fronte, oltre al variare della tipologia e del colore di qualche inferriata di finestra, varia anche la tipologia di oscuramento: scuroni in legno tradizionale sul fronte principale ed assenti con soluzioni alternative nei fronti interni.

Gli infissi esterni variano da finestra a finestra e sono in legno nella porta finestra a piano terra, in alluminio di colore bianco in alcune finestre del piano terra/primo e in alluminio naturale nelle restanti posizioni.

Nel vano lavanderia l'infisso è assente.

Ciascun infisso è dotato di vetrocamera e guarnizioni di battuta con tipologia variabile in funzione dell'epoca di installazione.

L'ingresso principale alla proprietà, ora che la porta d'ingresso a piano primo è stata chiusa, si trova direttamente su via Ravegnana e nel cortile a piano terra; entrambi gli ingressi presentano un sistema di movimentazione e di chiusura privo di un elevato livello di sicurezza anti-intrusione.

Fra gli elementi della facciata si rilevano anche diverse linee impiantistiche completamente esterne (luce, telefono e gas) che impoveriscono ulteriormente il disegno architettonico delle facciate.

La pavimentazione esterna del cortile è quasi inesistente e la superficie è ricoperta da porzioni di cemento con presenza di pozzetti/fognature e da porzioni di terreno con vegetazione spontanea infestante.

Complessivamente tutti gli elementi edilizi utilizzati nelle finiture esterne sono di tipo economico e privi di particolare connotazione architettonica.

### **02.03 FINITURE INTERNE**

All'interno della proprietà, le pareti sono in muratura con intonaco a civile e tempera di colore bianco; le aperture su murature portanti nella zona a giorno del piano terra sono sormontate da archi a tutto sesto con rivestimento di pietra faccia a vista.

Non solo i passaggi nella muratura portante vengono in questo modo impreziositi da elementi di connotazione più storica, ma anche la sistemazione della zona pranzo/cucina in parte realizzata da componenti in muratura rivestita, viene integrata con le colonne e gli archi a tutto sesto e nell'insieme presenta un disegno unitario e coerente con uno stile di arredo più tradizionale del periodo di inizio novecento.

I soffitti presentano diversa struttura portante da vano a vano: travi in cemento a vista con finitura intonacata e tinteggiata di colore bianco, travi in legno con orditura secondaria a vista e tamponamento intonacato e tinteggiato, oppure intonaco a filo soffitto e tinteggiatura sempre di colore bianco.

I pavimenti dei vani sono in monocottura simil marmo di colore chiaro con formato quadrato e montaggio in diagonale.

Ogni dislivello presente fra le diverse stanze è stato rivestito con pezzi speciali a gradino della stessa finitura del pavimento e le soglie fra i vani in prossimità delle murature portanti sono in marmo tipo trani o similare.

Il battiscopa presente su quasi tutto il perimetro delle stanze è costituito da pezzi speciali con finitura e colore similare a quella del pavimento.

La scala interna per accedere al piano primo è in muratura con rivestimento in legno; il parapetto in legno della stessa finitura della scala è formato da colonnine rastremate con elementi decorativi e relativo corrimano di protezione sempre in legno.



Bagno e lavanderia presentano pavimento in monocottura "simil marmo" di colore rosato e montaggio in squadra; il rivestimento con altezza di circa ml. 2.0 è anch'esso montato in squadra di colore chiaro con cornice decorativa perimetrale di coronamento.

I sanitari sono a colonna in ceramica di colore bianco con rubinetterie in acciaio cromato.

Una doccia in nicchia nella lavanderia a piano terra e una grande vasca angolare tonda con guscio in ceramica bianca completano i vani bagno/lavanderia e forniscono sicuramente all'appartamento un migliore comfort abitativo.

Le porte interne sono a battente con cerniera e finitura in legno tamburato di colore naturale o bianco.

#### **02.04 IMPIANTI**

L'immobile è munito di impianto di riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria alimentati da caldaia a condensazione a gas naturale posta nel piano primo all'interno del vano disimpegno della scala interna; la caldaia è di marca "Buderus" e di recente sostituzione (anno 2008).

I corpi scaldanti sono in acciaio di differente tipologia: elementi classici tradizionali per i radiatori bassi spesso posizionati sotto finestra ed elementi a tubolari in acciaio di colore bianco per i radiatori alti a colonna.

L'impianto di raffrescamento (marca "Amstrad") è presente nelle camere del piano primo con l'unità split collegata alla relativa pompa di calore esterna.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con linee, tubazioni e scatole in PVC, munite di interruttori, prese e relative placche; le componenti risalgono all'impianto originario con probabile sostituzione di alcune attrezzature come il termostato della temperatura dell'ambiente o alcune sostituzioni che risalgono alla ristrutturazione del 2004.

L'impianto idro-sanitario dei bagni e della cucina e il relativo impianto di scarico non essendo in esercizio da alcuni anni, non denunciano oggi problematiche evidenti di funzionamento, ma poiché i materiali di cui sono costituiti risalgono all'epoca di costruzione anche se sono stati ristrutturati nei primi anni 2000, non si conosce il reale stato di conservazione dei materiali ed è probabile che per riportare l'appartamento alla piena funzionalità, debba essere necessario una integrale ristrutturazione di tutte le linee impiantistiche, sia di adduzione che di scarico.

Le utenze di gas, acqua, enel e telecom sono allacciate alle linee dei sottoservizi pubblici, sono autonome ma, poiché la proprietà si trova in stato di abbandono da alcuni anni, attualmente non sono attive.

#### **02.05 CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA'**

La proprietà è in possesso di Certificato di Conformità edilizia ed agibilità attestato dalla dichiarazione di Conformità del professionista abilitato (Arch. Alberto Salsa) presentata il 25.07.2005 (P.G.N. 57640/2005) e con essa, all'interno del fascicolo, sono presenti il collaudo statico della struttura del 31.03.2004 a firma dell'Ing. Minori Giovanni, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 14.12.2004 a firma della ditta G.D.B. impianti elettrici di Benedictis Gennaro e la dichiarazione di conformità dell'impianto idraulico del 14.05.2004 a firma della ditta Maiolani Roberto & C. s.n.c. (v. All. 09).



Considerando lo stato di abbandono in cui si trova l'immobile da alcuni anni, il CTU Stimatore non può attestare la conformità degli impianti oggi non funzionanti, si consiglia pertanto al futuro acquirente di fare verificare a sue spese tutti gli impianti tecnologici esistenti (elettrico, idrico-sanitario e gas), provvedendo eventualmente al loro adeguamento finalizzato al rinnovo dei suddetti certificati di conformità; allo scopo anche di prevenire eventuali problematiche connesse alla mancata manutenzione ordinaria e/o controllo dell'efficienza da parte dei precedenti proprietari.

## **02.06 STATO DI CONSERVAZIONE**

Il fabbricato risale ai primi del 1900 con sanatoria nel 2002 e intervento di ristrutturazione nel 2004 per cambio di destinazione d'uso del laboratorio artigianale/ abitazione e opere interne (demolizione di un tramezzo e ristrutturazione impianti elettrico/termico).

Poiché l'intervento del 2004 non ha interessato le componenti strutturali del complesso, l'immobile si presenta nelle condizioni conservative dell'impianto originario.

La struttura a muri portanti, modificata in tempi successivi, come si evidenzia dai differenti spessori nelle murature o dalle aperture ad arco che si integrano alle sistemazioni interne d'arredo, insieme alle caratteristiche dei solai di differente spessore con strutture portanti a vista in muratura o legno, pur conservando l'integrità delle componenti edilizie, presenta alcune problematiche strutturali che si manifestano nei solai con lievi vibrazioni del piano di calpestio e/o piccole fessurazioni di assestamento su pareti e pavimenti.

Tale caratteristica, molto frequente negli edifici esistenti di impianto storico, penalizza l'immobile evidenziando in maniera tangibile i limiti delle strutture storiche che non rispondono più alla normativa sismica attuale.

Si precisa comunque che nell'ambito dell'ottenimento del certificato di conformità ed agibilità dell'immobile in esame del 2005, è stato depositato un certificato di collaudo statico a firma dell' Ing. Giovanni Minori che, in seguito al sopralluogo del 30.03.2004, ha asseverato che la struttura non presenta difetti di esecuzione né tantomeno lesioni evidenti.

In riferimento alle problematiche di umidità, l'appartamento è gravemente interessato da diverse infiltrazioni di acqua piovana: nella copertura del vano scala/bagno e nelle murature portanti del piano terra soprattutto in corrispondenza dei manufatti che gravitano attorno al cortile interno.

Dalle coperture, il solaio presenta copiosi fenomeni da infiltrazione, attivi anche oggi e causati da un manto di impermeabilizzazione molto usurato/assente e da eventuali rotture nei canali di raccolta delle acque piovane; tale problematica genera grandi macchie di umidità visibili ad occhio nudo su solai e pareti, con distaccamenti di intonaco e tinteggiatura.

Dal terreno, invece, su tutte le murature portanti con particolare concentrazione nella zona del cortile interno, sono presenti infiltrazioni causate da umidità di risalita dal terreno che potrebbero essere amplificate da eventuali rotture o malfunzionamenti del sistema fognario esterno; tale fenomeno si distribuisce su più posizioni del piano terra, è visibile ad occhio nudo e oltre alle macchie sugli intonaci delle murature, in prossimità delle porte, ha anche determinato il totale distacco di alcune tradizionali cornici in legno.

Fra le finiture architettoniche, gli scuroni sembrano risalire ad un'epoca precedente all'ultima ristrutturazione, sono elementi installati con le modalità di costruzione e montaggio tipiche di quel periodo e denunciano pertanto uno stato di usura praticamente irreversibile: le componenti in legno presentano una superficie compromessa dall'azione degli agenti



atmosferici con superficie ormai completamente priva di trattamenti protettivi e le componenti metalliche per la movimentazione, sono oggi compromesse dalla presenza di sporco e ruggine.

Pavimenti, rivestimenti, scale, bagni e infissi in alluminio di colore bianco, invece, poiché risalgono alla ristrutturazione del 2004, si presentano in uno stato di conservazione discreto e necessitano solo di semplici interventi di manutenzione ordinaria.

Il fabbricato a servizi non comunicante con l'abitazione, ed accessibile dal cortile, presenta uno stato di finiture ancora al grezzo con una parte di componenti architettoniche come porte e finestre non ancora completamente installate.

Ad esclusione di un generale stato di abbandono dell'abitazione che si protrae da alcuni anni, con un conseguente aumento di usura, degrado e scarsa pulizia, tutti i vani presentano uno stato conservativo discreto, corrispondente all'epoca di ristrutturazione dell'immobile (2004) che viene penalizzato dalle seguenti problematiche importanti: le infiltrazioni attive, lo stato a "grezzo" del fabbricato a servizi, le condizioni degli scuroni in legno ed un intervento di nuova tinteggiatura sicuramente necessario su tutte le murature sia verticali che orizzontali.

Da tutto ciò, considerando che l'immobile è stato in parte ristrutturato internamente nel 2004, per valutare il grado di conservazione dell'immobile viene quantificato un coefficiente di vetustà pari a 25 anni e corrispondente a 0,80 sul valore intero.

Contemporaneamente, per limitare un peggioramento delle problematiche da infiltrazione, nell'ambito di un intervento di manutenzione ordinaria, viene riconosciuto un importo di spesa per la messa in sicurezza delle problematiche di infiltrazione attive oggi, pari a € 5.500,00.

Tali parametri verranno utilizzati per quantificare il valore di stima dell'immobile al successivo *Punto 09*.

## **02.07 VENDITA SOGGETTA AD I.V.A.**

L'immobile è soggetto a Imposta di Registro in quanto intestato a persone fisiche.

### **03) DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI ANTERIORMENTE AL 2.9.1967**

Il fabbricato di appartenenza della proprietà oggetto di pignoramento, risale a prima del 02.09.1967.

**04) ACCERTARE GLI ESTREMI DELLA LICENZA O DELLA CONCESSIONE EDILIZIA  
EVIDENZIARE L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFFETTUATE IN DIFFORMITA' DELLA STESSA E SPECIFICARE L'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA E/O DELLA SUA ULTIMAZIONE.  
IN CASO DI OPERE ABUSIVE EFFETTUARE IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO N.380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA.**



#### 04.01 PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

Presso il Comune di Ravenna si è proceduto a richiedere i precedenti autorizzativi depositati in archivio e la documentazione emersa è la seguente:

- 1997  
Richiesta di autorizzazione per restauro e risanamento conservativo del 03.07.1997 (P.G.N. 29410/97) di edificio urbano sito in via Ravegnana n.487 frazione di Coccolia (RA) [REDACTED].  
Opere di risanamento conservativo di tipo "B" e parziale cambio d'uso del fabbricato adibito a civile abitazione e laboratorio artigianale (Geom. Davide Bovisi)  
In fase di istruttoria vengono rilevate alcune incoerenze fra la planimetria dello stato attuale/planimetria catastale e la richiesta non viene accolta (v. All 09).
- 2002  
Autorizzazione edilizia in sanatoria N°2103 del 11.12.2002 (P.G.N. 36354/2002) di edificio urbano in via Ravegnana n.487 frazione di Coccolia (RA) [REDACTED]  
Opere di restauro (Arch. Alberto Salsa) (v. All 09).
- 2004  
Denuncia Inizio Attività N°2204 del 06.04.2004 (P.G.N. 22862/2004) in immobile sito in via Ravegnana n.847 frazione di Coccolia (RA) di [REDACTED]  
Opere di cambio di destinazione d'uso da bottega artigianale a civile abitazione collegata ad abitazione già esistente a piano primo, demolizione di muretto interno e ristrutturazione degli impianti (elettrico e termico) (Arch. Alberto Salsa) (v. All 09).
- 2004  
Accatastamento al Catasto Edilizio Urbano con protocollo n. RA0079440 del 22.04.2004 (Arch. Alberto Salsa) (v. All 09).
- 2005  
Dichiarazione di Fine Lavori e presentazione della scheda tecnica descrittiva (Pratica N°22862/2004) del 14.07.2005 (P.G.N. 57640/2005) in immobile sito in via Ravegnana n.847 frazione di Coccolia (RA) [REDACTED]  
Restauro/risanamento conservativo e mutamento di destinazione d'uso (Arch. Alberto Salsa) con ottenimento del certificato di conformità edilizia ed agibilità (v. All 09).

Fra i documenti del certificato di conformità edilizia ed agibilità si rilevano:

- il collaudo statico di fabbricato in muratura portante del 31.03.2004 (Ing. Giovanni Minori) (v. All. 09).
- la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 14.12.2004 (ditta



G.D.B. di De Benedictis Gennaro) (v. All. 09).

- la dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento del 14.05.2004 (ditta Maiolani Renato & C. s.n.c.) (v. All. 09).

Relativamente agli atti autorizzativi sopra elencati risulta che il fabbricato principale è precedente al 1967 e legittimano come stato dei luoghi nella volumetria complessiva e in alcune sistemazioni interne dal titolo in sanatoria del 2002 e dalla Denuncia Inizio attività del 2004.

Il fabbricato è dotato di certificato di conformità edilizia ed agibilità del 2005.

Constatata la conclusione del procedimento amministrativo di conformità edilizia e agibilità, nella presente relazione tecnico estimativa non verrà detratta alcuna spesa inerente l'ottenimento di una nuova abitabilità con le autorizzazioni/dichiarazioni connesse.

#### 04.02 OPERE ABUSIVE

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame dei titoli abilitativi validi sono emerse le seguenti difformità edilizie:

- Diversa configurazione della scala interna sia come sviluppo che come numero dei gradini; opera da sanare.
- Diverso ingombro della scala esterna di accesso al fabbricato a servizi; opera da sanare.
- Diversa configurazione di piccole scale o singoli gradini nel passaggio fra differenti vani; opera da sanare.
- Chiusura di porta di accesso all'unità immobiliare a piano primo dal vano scala condominiale confinante; opera da sanare.
- Diversa quantità e conformazione delle aperture del fabbricato a servizi; opera da sanare.
- Diversa configurazione della finestra del vano scala sul fronte laterale; opera da sanare.

Oltre a queste irregolarità edilizie da sanare, sono presenti alcune "tolleranze grafiche esecutive" (art.19-bis L.R. 23/2004) regolarizzabili nel primo titolo abilitativo che verrà presentato, in quanto non costituiscono abuso edilizio; fra queste si rilevano differenti spessori nelle murature, piccoli spostamenti di porte/finestre esistenti ed ingrossamenti nelle murature per il passaggio di impianti o componenti strutturali.

Si precisa che la verifica delle superfici non è stata effettuata tramite un dettagliato rilievo topografico, in quanto gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi validi, sono sufficienti per descrivere la consistenza dimensionale della proprietà e mettere l'acquirente in condizioni di conoscere e valutare la proprietà che intende acquistare.

Non risulta all'Esperto Stimatore che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento all'immobile pignorato e nemmeno di conformità degli impianti accessori.

\*\*\*\*\*

La regolarizzazione delle difformità edilizie sopradescritte che è stato possibile individuare in seguito all'accesso agli atti dell'Archivio Comunale di Ravenna e ai sopralluoghi sul posto, rientrano nella casistica contemplata dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria (SCIA in sanatoria) con relativa autorizzazione sismica in sanatoria ed aggiornamento catastale.



La spesa da corrispondere per la regolarizzazione dell'immobile sia per la pratica edilizia che per quella sismica, è pari ad € 15.000,00 e comprende il costo per la sanzione amministrativa, i diritti di segreteria comunali, le marche da bollo e le spese tecniche connesse (rilievo strumentale, pratica edilizia, pratica sismica e accatastamento finale).

Tale importo verrà detratto al *Punto 09* nel valore di stima finale dell'immobile.

\*\*\*\*\*

Si precisa che le ipotesi di ripristino dei luoghi e di sanatoria amministrativa concordate dall'Esperto Stimatore con i tecnici dell'Amministrazione Comunale preposti, sono state descritte e quantificate come costi o sanzioni amministrative sulla base della normativa vigente e delle attuali interpretazioni legislative; ma considerando le continue modifiche temporali della normativa e la discrezionalità delle Amministrazioni Pubbliche in materia di pratiche di sanatoria e di obbligo di ripristino dello stato dei luoghi, si invita il futuro acquirente a concordare al momento dell'acquisto dell'immobile le modalità e i contenuti delle pratiche amministrative di regolarizzazione che intende presentare, compresa la quantificazione di eventuali sanzioni amministrative e eventuali importi dei contributi di urbanizzazione o costruzione eventualmente da corrispondere.

E' proprio per la complessità della normativa e del suo evolversi in materia di sanatorie edilizie che è necessario inquadrare la fattibilità e gli oneri di spesa al momento in cui verranno presentate le pratiche amministrative; fattibilità e oneri per i quali si rimanda quindi a futuri approfondimenti con gli uffici Comunali che saranno completamente a carico dell'acquirente interessato all'acquisto.

#### **05) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985**

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle leggi vigenti in materia, non esiste l'obbligo di allegazione al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

#### **05.01 DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI**

Considerata la complessità delle previsioni urbanistiche e dei relativi vincoli che interessano le proprietà a più livelli, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna è stato richiesto e ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica per una conoscenza della destinazione urbanistica della proprietà, dei suoi vincoli e delle sue potenzialità urbanistiche.

Il documento CDU (P.G.N. 176000 del 25.08.2022 e successiva integrazione), certifica che nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28.07.2009, pubblicato nel BUR il 26.08.2009 n. 152 e succ. mod. e integr. Vigenti, la proprietà in oggetto e con essa la proprietà condominiale, identificata al Foglio 260, Part. 326 di mq 92, ricade in:

- "Spazio urbano, città storica, perimetro città storica" (Art. VIII.2)
- "Spazio urbano, città storica, spazi aperti – aree di pertinenza degli edifici, aree di



- pertinenza in ambito di valore storico documentario e/o tipologico” (Art. VIII. 2.11)
  - “Sistema della mobilità, viabilità carrabile, strade” (Art. IV.2.3 c1)
- E inoltre l’area è inserita in:
- parte di “spazio urbano, città storica, edifici, CSD – edifici prevalentemente residenziali di valore documentario e/o tipologico” (Art. VIII. 2.6);
  - parte di “spazio urbano, città storica, edifici, CSR – edifici di recente edificazione” (Art. VIII. 2.7);
  - parte di “spazio urbano, città storica, Ue – delimitazioni delle unità edilizie” (Art. VIII. 2.2 c2);
  - parte di “spazio urbano, modalità attuative, Ue – delimitazioni delle unità edilizie” (Art. VIII. 2.2 c2);
  - parte di “spazio urbano, elementi di caratterizzazione della città storica, centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, facoltativi” (Art. VIII. 3.3);
  - parte di “spazio urbano, caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, facoltativi” (Art. VIII. 7.2);
  - “Sistema paesaggistico ambientale, perimetri e limiti, fascia di rispetto arginale” (Art. IV.1.14 c4);
  - “Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, paesaggi, contesti paesistici locali – 5.1 la Centuriazione” (Art. IV.1.4 c2);
  - “Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, aree di tutela delle potenzialità archeologiche – Zona 3” (Art. IV.1.13);
  - “Sistema della mobilità, percorsi pedonali, ciclabili e piste ciclo-pedonali e/o della cinta muraria di progetto” (Art. IV.2.1.).

Si invita chiunque fosse interessato al bene, a verificare e accertare preliminarmente presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna i dati urbanistici sopra indicati, in quanto riferiti alla data della presente relazione.

## **05.02 NORME TECNICHE APPLICABILI**

Trattandosi di abitazione in città storica consolidata, per interventi edilizi futuri, dovranno applicarsi le Norme Tecniche di Attuazione che attualmente non attribuiscono una vera potenzialità edificatoria alla proprietà.

L’immobile viene classificato di “*recente edificazione*” per cui gli interventi ammessi sono manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione nel rispetto dei caratteri morfologici del tessuto storico circostante.

Gli usi consentiti sono: residenziale, servizi pubblici, artigianato di servizio alla persona, botteghe artigianali, esercizi commerciali, usi ricreativi e turistico/ricettivi.

In riferimento alle categorie d’intervento ammesse, viene vietato l’utilizzo di intonaci plastici, zoccolature, avvolgibili, grondaie/pluviali in PVC, manti di copertura diversi dal laterizio/rame, camini prefabbricati in cemento, elementi architettonici non tradizionali ed apparecchiature impiantistiche prospicienti le aree pubbliche.

Comunque, considerando la discrezionalità della Pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito della Normativa di riferimento, facilmente



suscettibili di modifiche nel tempo, per una completa trattazione degli interventi consentiti nella proprietà in oggetto e della relativa eventuale potenzialità edificatoria, si rimanda a futuri approfondimenti che saranno completamente a carico dell'acquirente interessato all'acquisto.

**06) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E INDICAZIONE DI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

**06.01 DATI CATASTALI E CONFINANTI**

Porzione di fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna (H199) in via Ravegnana n. 847 (in alcuni documenti n. 487) - RA, al Foglio 260 Part. 326 Sub 3 - Categoria A/4 - classe 4 - vani 5,5 - Rendita Catastale € 355,06 - oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato formato da n.2 unità immobiliari.

COMMENTI

La planimetria catastale dell'immobile risale al 22.04.2002 e non è conforme allo stato dei luoghi.

CONFINI

L'immobile occupa la totalità del piano terra e piano primo, appartiene ad un fabbricato formato da 2 unità immobiliari (a piano terra/primo e a piano secondo) ed è costruito in aderenza con altri fabbricati.

L'appartamento confina con le proprietà [REDACTED] (Foglio 260 Part. 207), [REDACTED] (Foglio 260 Part. 72) e con il [REDACTED] [REDACTED] (Foglio 260 Part. 69) oltre alle parti comuni.

Per la proprietà in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione territorio, risultano richiesti ed allegati i seguenti documenti:

Mappa catastale, Planimetria catastale della proprietà e visure catastali (v. All. 02).

**06.02 DATI CATASTALI, PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE - CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI**

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE REP. N.1864 del 07.10.2021  
I dati catastali indicati nel pignoramento sono:  
Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA (RA)  
Foglio 260 Part. 326 - sub 3 - via Ravegnana - e diritti immobiliari, pertinenze ed accessori, e i frutti di esso.



- **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO** del 26.11.2021 (Registro Generale 25334 - Registro Particolare 17490)

Le generalità, i dati catastali, gli immobili descritti e i soggetti coinvolti, indicati nella Nota di trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna, sezione Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare sono corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.

#### QUADRO D

*SI PRECISA QUANTO SEGUE: L'IMMOBILE OGGETTO DEL PRESENTE ATTO DI PIGNORAMENTO INDICATO PRIVO DELLA SEZIONE URBANA DEVE INVECE INTENDERSI IDENTIFICATO CON LA SEZIONE URBANA RA FOGLIO 260 PARTICELLA 326 SUBALTERNO 3, SI PRECISA INOLTRE CHE NEL COMUNE DI RAVENNA NON ESISTE ALTRO IMMOBILE CON GLI STESSI IDENTIFICATIVI CATASTALI SENZA SEZIONE CATASTALE. – L'IMMOBILE, MEGLIO DESCRITTO NELLA SEZIONE B – IMMOBILE DELLA PRESENTE NOTA, E' SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO IMMOBILIARE CON OGNI SUA PERTINENZA, DIPENDENZA, ACCESSORIO ED ACCESSIONE, E CON I FRUTTI COME PER LEGGE;*

*IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 126.077,53 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO*

*CHE A SUA VOLTA INTERVIENE*

*RAPPRESENTATA E*

*ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO E NELLO STUDIO DELLO STESSO DIFENSORE SITO IN BOLOGNA ALLA VIA GALLIERA N.8*

(v. All. 07).

#### COMMENTI

La mancata indicazione, sia nel pignoramento immobiliare che nella nota di trascrizione del medesimo, dei dati catastali relativi al Catasto Terreni della Particella su cui sorge il fabbricato (Foglio 260 part. 326 come ente urbano di complessivi mq 92), a parere della scrivente, non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile, in quanto i dati catastali del Catasto Fabbricati al Foglio 260 Part. 326 Sub 3, identificano comunque correttamente l'immobile oggetto di pignoramento.

\*\*\*\*\*

Il pignoramento non si allega in quanto già presente nel fascicolo della procedura esecutiva.

**07) APPURARE SE ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO, LA PARTE ESECUTATA ERA INTESTATARIA DEGLI IMMOBILI IN FORZA DI ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO**

L'atto di pignoramento è stato notificato ad entrambi gli esecutati il 14.09.2021 e il



bene risulta in capo agli stessi dal 19.04.2006 sia come atto di provenienza che come intestazione al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna.

Il titolo di provenienza della proprietà in capo agli esecutati è un atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Cristina Scozzoli in data 19.04.2006 (repertorio n. 6979 - raccolta n. 4120 - trascritto a Ravenna il 04.05.2006) [REDACTED]

[REDACTED], acquistano in regime di comunione dei beni fra loro, dal [REDACTED], porzione di fabbricato sito a Ravenna, frazione di Coccolia, in via Ravegnana n.847, formato da 1 appartamento che si sviluppa a piano terra e piano primo, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna al Foglio 260 Part. 326 Sub 3 (cat. A/4, sup. cat. Mq 135, vani 5.5, classe 4, R.C. € 355,06);

-nella vendita è compresa una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'Art. 1117 c.c. se e quali esistenti per natura giuridica e destinazione. (v. All. 05).

#### CONDIZIONI PARTICOLARI

*"La parte venditrice dichiara e garantisce che da oltre trent'anni l'immobile in oggetto ha anche accesso attraverso il vano scala principale dell'adiacente fabbricato ai numeri civici 846 e 828 di proprietà Gattamorta".*

### 08) VERIFICHE DELL'ESATTA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Fino a coprire il ventennio, i titoli antecedenti risultano essere i seguenti:

[REDACTED] Atto di compravendita del 04.05.2004 a rogito del notaio Maria Assunta Raspanti (repertorio n. 5736 e raccolta n.435) dove il [REDACTED]

[REDACTED] appartamento che si sviluppa a piano terra e piano primo, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna al Foglio 260 Part. 326 Sub 3 (cat. A/4, sup. cat. Mq 135, vani 5.5, classe 4, R.C. € 355,06) (v. All. 06).

#### CONDIZIONI PARTICOLARI

*"I venditori dichiarano e garantiscono che da oltre trent'anni l'immobile in oggetto ha anche un accesso attraverso il vano scala principale dell'adiacente fabbricato, n. civici 846 e 828, di proprietà gattamorta".*

[REDACTED] Atto di compravendita del 13.01.1997 a rogito del dott. proc. Domenico Guastamacchia (repertorio n. 109856 e raccolta n.8719) [REDACTED]

[REDACTED] casa abbinata adibita in parte a civile abitazione ed in parte a laboratorio artigianale a piano terra e piano primo, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna al Foglio 260 Part. 166 Sub 2 (cat. A/4, vani 5.5, classe 2, piano T,1,2 - R.C. L. 495.000) Foglio 260 Part. 166 sub 1 (cat. C/3, classe 1, piano T - R.C. L. 178.500) (v. All. 06). L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutti gli annessi, usi,



diritti, azioni, ragioni, comunioni, pertinenze e servitù.

#### CONDIZIONI PARTICOLARI

Non sono indicate clausole.

Si precisa che l'immobile era pervenuto al [REDACTED], in forza di decreto di trasferimento immobiliare del Tribunale di Ravenna in data 28.06.1994.

\*\*\*\*\*

I titoli sopra indicati si riferiscono ad un periodo già oltre il ventennio.

### 09) VALORE DEGLI IMMOBILI

#### 09.01 SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Le superfici delle singole aree del fabbricato saranno calcolate al lordo delle murature come previsto per gli immobili residenziali e loro pertinenze anche dalle normative valutative europee (European valuation, standards EVS); per il computo della superficie esterna lorda commerciale viene utilizzato il criterio del Sistema italiano di Misurazione ricavato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Le superfici lorde delle singole porzioni di immobile, desumibili anche dalle planimetrie allegate, saranno ragguagliate nel calcolo che segue, in riferimento alla loro destinazione urbanistica o alle loro caratteristiche tecniche e/o dimensionali, da apposito coefficiente di ponderazione.

Le superfici interessate sono:

- Appartamento abitabile con altezza utile interna variabile e sempre superiore a ml 2,7 - superficie mq 129,63 calcolato per intero
- Lavanderia a servizio dell'abitazione a piano terra con altezza utile inferiore a ml 2,7 – superficie mq 9,7 calcolata al 70%
- Fabbricato a servizi non comunicante con l'abitazione sviluppato su 2 piani ed accessibile dal cortile con altezze utili interne inferiori a ml 2,7 – superficie mq 33,02 calcolato al 50%
- Area esterna comune con l'altra proprietà del fabbricato utilizzata come posto auto privato sul fronte della strada e come cortile interno sul retro – superficie mq 54,4 calcolata al 7,5%

e complessivamente

$$(mq\ 129,63\ X\ 1) + (mq\ 9,7\ X\ 0,7) + (mq\ 33,02\ X\ 0,5) + (mq\ 54,4\ X\ 0,075) =$$

$$129,63 + 6,79 + 16,51 + 4,08 = \boxed{mq\ 157,01}$$



## 09.02 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Il criterio seguito nella stima dei beni sarà quello del "*market comparison approach*" che utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti su ricerca puntuale, dati di immobili attraverso le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate e dati di rilevazione degli operatori del settore.

Il principio fondamentale è che "*il mercato fisserà il prezzo per un immobile nello stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili*" e la differenza di prezzo fra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

La domanda e l'offerta di beni complessi come gli immobili, comprendono un prezzo relativo per ciascuna caratteristica fino al raggiungimento del prezzo totale che viene definito pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

Fra i diversi parametri da utilizzare per la stima dei beni vanno analizzati e considerati le seguenti peculiarità dell'immobile:

- Collocazione geografica, inserimento nel contesto ed accessibilità carrabile/pedonale.
- Epoca di costruzione, lavori di ristrutturazione e caratteristiche tipologiche e strutturali.
- Stato di conservazione, livello delle finiture architettoniche e impianti.
- Regolarità urbanistica e certificato di Conformità/Abitabilità.
- Assenza di autorimessa e balconi.
- Scarsa esposizione solare dei vani.
- Presenza di barriere architettoniche.

In generale, si precisa che il mercato immobiliare, dopo anni di crisi del settore, ha avuto una costante riduzione dei valori di mercato e negli ultimi anni gli analisti rilevano una stabilizzazione dei prezzi con aumento delle transazioni; a beneficiare di questa minima ripresa del mercato sono soprattutto le abitazioni residenziali di livello medio/basso.

A queste condizioni di generale crisi del mercato immobiliare si sommano le peculiarità di ogni singolo immobile in vendita, e nel caso in esame, lo stato generale di conservazione dell'appartamento, la posizione in zona di pregio della frazione di Coccolia, la particolare conformazione dell'appartamento e l'assenza di autorimessa, definiscono complessivamente i parametri di vendibilità potenziali della specifica tipologia di appartamento e raggiungono un grado di appetibilità solo discreto.

## 09.03 FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

### VALUTAZIONE CON ATTO DI COMPRAVENDITA COMPARABILE

ATTO DI COMPRAVENDITA del 23.03.2017 (Notaio DR. ETTORE BARDUCCI - REP. N. 262 - Raccolta N. 195) di immobile nella stessa strada (via Ravennana) di quello oggetto di pignoramento – immobile sito a Ravenna in via Ravennana n. 776 formato da n. 3,5 vani con autorimessa pertinenziale distinto in catasto fabbricati al Foglio 20 Part. 158 sub 2 (A/4 - Classe 2 - vani 3,5) e Foglio 20 Part. 20 sub 1 (C/6 – Classe 2 – mq 20); per una superficie



commerciale complessiva calcolata con i coefficienti di ragguglio pari a MQ 101,79.

Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 55.000,00 e pertanto il valore unitario di vendita è pari a € 540,32 al mq.

Le condizioni dell'immobile sono:

- Epoca di costruzione ante 1967
- Cambio di destinazione d'uso senza opere nel 1993
- Stato di conservazione mediocre e indice di vetustà pari a 50 anni
- Immobile privo di agibilità, privo di dichiarazioni di conformità degli impianti e di Conformità urbanistica

Come quello in esame, l'immobile comparabile si trova nello stesso contesto urbanistico, tipologia edilizia simile e stessa epoca di costruzione ante 1967.

A differenza di quello in esame invece, l'immobile comparabile non è stato ristrutturato negli anni '2000, presenta caratteristiche architettoniche distributive meno funzionali per un'abitazione, è privo di agibilità e si colloca in una posizione geografica meno centrale per la frazione di Coccolia.

Per compensare le differenti condizioni fra i 2 immobili, quindi vengono definiti i seguenti coefficienti:

- o stato di conservazione +10%
- o caratteristiche funzionali dell'immobile +10%
- o agibilità +5%
- o posizione geografica +5%

Da tutto ciò il valore unitario diventa € 540,32 X 1,1 X 1,1 X 1,05 X 1,05 = € 720,80 al mq

#### PARAMETRI OMI

I valori OMI di riferimento per il centro storico della frazione di Coccolia a Ravenna, relativi agli ultimi disponibili nel sito dell'Agenzia delle Entrate, ovvero quelli del primo semestre 2022, per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale da riferirsi alla superficie lorda commerciale, vanno da un minimo di €800,00 ad un massimo di €1.200,00.

Pertanto sulla base delle peculiarità dell'immobile e della posizione geografica, viene individuato un valore vicino alla soglia superiore pari a €1.100,00 al mq al quale viene applicato il coefficiente di vetustà (25 anni – 0,80).

Da tutto ciò si ottiene € 1.100,00 X 0,80 = € 880,00 al mq

#### VALUTAZIONI FIAIP

I valori dell'osservatorio immobiliare Forlì-Cesena 2021 della Federazione italiana agenti Immobiliari professionali, nel caso di compravendita di abitazioni per una zona simile a quella oggetto di stima, oscillano da un minimo di € 800,00 al mq per le abitazioni da ristrutturare, ad € 1.300 al mq per quelle in buono stato, ad un massimo di € 1.500 al mq per



quelle ristrutturate internamente.

Sulla base delle peculiarità dell'immobile, considerando la definizione di "abitazione da ristrutturare", "abitazione ristrutturata internamente" e "abitazione in buono stato conservativo", il CTU Stimatore ritiene che il valore più appropriato fra quelli indicati dall'osservatorio, sia vicino alla soglia dello stato di conservazione buono e pari ad € 1.200 al mq.

#### **09.04 VALORE DI STIMA UNITARIO**

Considerando le peculiarità dell'immobile, il criterio di stima adottato e le diverse fonti d'informazione (Atto di compravendita comparabile, valori OMI e valutazioni FIAIP con riferimento agli standard internazionali/europei -IVS/EVS), il valore unitario di riferimento per la proprietà oggetto di stima, è

$$(\text{€ } 720,80 + \text{€ } 1.200,00 + \text{€ } 880,00) = 2.800,80/3 = \text{€ } 933,60 \text{ al mq}$$

#### **09.05 CALCOLO DEL VALORE DI STIMA CON DEDUZIONI**

##### DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE. IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL PUNTO 06.04

L'immobile pignorato risulta in capo agli esecutati per la quota piena e intera. Da quanto enunciato e fin qui descritto si evince che il più probabile valore di mercato per la proprietà in esame è:

$$\text{mq } 157,01 \times \text{€ } 933,60 = \text{€ } 146.584,54$$

##### DEDUZIONE COSTI PER DEMOLIZIONI E RIPRISTINO DELL'USO DEI LUOGHI

Nessuna deduzione viene apportata in tal senso.

##### DEDUZIONE COSTI PER PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA

Al valore sopra quantificato vanno dedotti i costi relativi alla pratica SCIA in sanatoria pari ad € 15.000,00 comprensivo di sanatoria sismica, sanzione amministrativa, diritti di segreteria e spese tecniche relative, come precedentemente descritto al *Punto 04*.

$$\text{€ } 146.584,54 - \text{€ } 15.000,00 = \text{€ } 131.584,54$$

##### DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Il valore unitario espresso al precedente *Punto 09* ha già considerato lo stato di conservazione dell'immobile descritto nei punti precedenti, ma in riferimento alle problematiche da infiltrazione da acque piovane attive anche oggi, come



precedentemente descritto, viene riconosciuto un importo di spesa per un intervento di manutenzione ordinaria di messa in sicurezza pari ad € 5.500,00.

$$€ 131.584,54 - € 5.500,00 = € 126.084,54$$

#### DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero ed in stato di abbandono; le utenze non sono attive.  
Nessuna deduzione deve essere apportata in riferimento allo stato di possesso.

#### DEDUZIONE IN RIFERIMENTO A VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Per la proprietà in oggetto non sono stati riscontrati vincoli e oneri giuridici non eliminabili.

#### DEDUZIONE IN RIFERIMENTO A SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

L'immobile non rientra in un condominio.  
Nessuna deduzione deve essere apportata in tal senso.

#### DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI EMENDABILI E NON, EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI PIGNORATI, MA NON RISCONTRATI DALL'ESPERTO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALUOGO

Tale deduzione forfettaria, pari al 10% sul valore finale, comprende sia la mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto oltre ad eventuali danni, emendabili e non, se e come esistenti in loco ed in quanto non riscontrati dal CTU Stimatore in sede di sopraluogo, quindi non dedotti nella precedente voce relativa alle deduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione.

L'importo da detrarre è € 13.158,45 pari al 10% del valore di stima calcolato.

$$€ 126.084,54 - € 13.158,45 = € 112.926,08$$

### **09.06 VALORE DI STIMA FINALE**

Inseguito alle considerazioni fin qui descritte, il più probabile valore di mercato della proprietà pignorata, dedotto del 10% per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta a:

€ 112.926,08 e per arrotondamento **€ 113.000,00**



#### **10) SUDDIVISIONE IN LOTTI**

I beni pignorati risultano in capo agli esecutati, per la quota di 1/2 ciascuno e complessivamente l'intero, pertanto non vi sono ulteriori verifiche da fare in riferimento a quote non pignorate.

In riferimento alla divisibilità del bene, non esiste la necessità di una divisione in lotti e il CTU Stimatore ritiene che la proprietà in esame non sia comunque "comodamente" divisibile in natura e nell'ipotesi di divisione, sicuramente disagiata, ritiene che comporterebbe uno svilimento del valore e/o della destinazione urbanistica.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono vendibili in lotto unico.

#### **11) STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Alla data dei sopralluoghi effettuati il 11.10.2022 e il 11.11.2022, l'appartamento risultava privo di utenze e in apparente stato di abbandono.

Gli interni sono parzialmente arredati e l'involucro edilizio presenta diverse problematiche di degrado, umidità e conservazione delle componenti.

Le componenti impiantistiche sono presenti e non funzionanti; la dichiarazione di conformità degli impianti risale al 2004.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna, inoltre, non risulta alcun contratto di locazione o comodato aventi ad oggetto gli immobili del presente pignoramento (v. All. 08).

#### **12) ACCERTARE SE ESISTE PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'**

Sulla base delle ricerche effettuate dal CTU Estimatore presso l'Agenzia delle Entrate, la conservatoria dei registri, gli uffici tecnici comunali e gli studi notarili, non sono emersi documenti relativi ad eventuali procedure espropriative per pubblica utilità in essere.

#### **13) ALLEGARE PLANIMETRIE IMMOBILE CON DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Le planimetrie dell'immobile, estrapolate dall'ultimo titolo edilizio valido (DIA N°22862 del 06.04.2004) si allegano insieme ad una dettagliata documentazione fotografica descrittiva.

#### **14) ALLEGARE DESCRIZIONE SUCCINTA DEL LOTTO SECONDO LO SCHEMA PER LA PUBBLICAZIONE DEI BANDI DI VENDITA IMMOBILIARE**

Una descrizione succinta del lotto, comprensiva dello stato di occupazione,



dell'identificazione catastale, del valore di stima e del contesto di ubicazione, verrà allegata alla presente relazione tecnico estimativa come "E.I. 153/2021 - ALLEGATO A".

**15) ALLEGARE VERSIONE RELAZIONE IN CONFORMITA' ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI DEL 07.02.2008 (G.U. N. 47 del 25.02.2008)**

Una versione della relazione tecnico estimativa in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. N.47 del 25.02.2008), verrà allegata come "E.I. 153/2021 – RELAZIONE PRIVACY".

**16) ALLEGARE CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI SULLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 II co.c.p.c. E FOGLIO RIASSUNTIVO DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI**

Una check list dei principali controlli effettuati e un foglio riassuntivo degli identificativi catastali, verranno allegati come "E.I. 153/2021 – CHECK LIST".

**NOTE DEL CTU STIMATORE**

*La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto.*

*L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione.*

*L'Esperto ha ispezionato personalmente la proprietà oggetto di stima.*

*Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa.*

*Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.*

*E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.*



## ALLEGATI

<b>Allegato "E.I. 153/2021 – ALLEGATO A" *</b>
<b>Allegato "E.I. 153/2021 – RELAZIONE PRIVACY" *</b>
<b>Allegato "E.I. 153/2021 – CHECK LIST" *</b>
<b>AII.01 - COMUNICAZIONE INVIATA AGLI ESECUTATI</b>
<b>AII.02 - MAPPA, PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI</b>
<b>AII.03 - PLANIMETRIE GRAFICHE DEL TITOLO VALIDO (DIA N°22862/2004)</b>
<b>AII.04 - RILIEVO FOTOGRAFICO CON DIDASCALIA</b>
<b>AII.05 - ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE</b>
<b>AII.06 – ATTI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO</b>
<b>AII.07 - VISURE CONSERVATORIA CON NOTE DI TRASCRIZIONE</b>
<b>AII.08 - COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE</b>
<b>AII.09 – PRECEDENTI EDILIZI</b>
<b>AII.10 - DOCUMENTAZIONE DI STATO CIVILE ED ANAGRAFICA</b>
<b>AII.11 - TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTE *</b>
<b>* Allegati presenti solo nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale</b>

Faenza, li 11.11.2022

Con osservanza

CTU Stimatore

Arch. Paola Sanapo

