

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

=====

***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO***

=====

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 122/2016**

Giudice dell'Esecuzione:

**DOTT. ROBERTO SERENI LUCARELLI**

=====

**DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare Rep. 1046 del Tribunale di Ravenna, notificato il giorno 31.03.2016 e successivamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 03.05.2016 all'art. n. 4443, a favore di XXX, con sede in Ostellato (FE), rappresentata e difesa dall'avv. XXX, ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in Corso Giovecca n. 37 di Ferrara (FE), sono stati pignorati i seguenti beni:

**1° immobile:**

- **N.C.E.U. del Comune di Ravenna (RA), Fg. 46,**
  - mapp. n. 1777, sub. 1, cat. D/1.

**2° immobile:**

- **C.T. del Comune di Ravenna (RA), Fg. 184,**
  - mapp. n. 9, mq. 3.835.

**Entrambi questi beni (1° e 2° immobile) sono intestati a:**

- XXX, per la quota di 12/18 di piena proprietà;

- XXX, per la quota di 2/18 di piena proprietà;
- XXX, per la quota di 2/18 di piena proprietà;
- XXX, per la quota di 2/18 di piena proprietà;

**3° immobile:**

- C.T. del Comune di Ravenna (RA), Fg. 184,
  - mapp. n. 90, mq. 43.515.

**Bene intestato per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno a:**

- XXX e XXX

**4° immobile:**

- N.C.E.U. del Comune di Ravenna (RA), Fg. 125, mapp. 60,
  - sub. 2, cat. A/4, vani 5;
  - sub. 4, cat. C/6, mq. 10.

**Beni intestati per la quota di 2/3 di piena proprietà a: XXX.**

**5° immobile:**

- N.C.E.U. del Comune di Ravenna (RA), Fg. 125, mapp. 71,
  - sub. 4, cat. C/2, mq. 8.

**Beni intestati per la quota di 84/108 di piena proprietà a: XXX.**

=====

**CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI**

Oggetto della presente procedura sono più immobili distinti e così costituiti:

- 1) Casa di civile abitazione, sita in Comune di Ravenna (RA), via Canalazzo n. 87, costituita da un ex fabbricato rurale su due piani, con al p.t. soggiorno, cucina, bagno, servizi; al piano primo n. 3 camere da letto. Oltre a servizi ad uso agricolo attigui all'abitazione, e costituiti da

capannone/fienile, ricoveri attrezzi e cantina, il tutto su area cortiliva di proprietà esclusiva, per una superficie commerciale complessiva di mq. 135,00 circa (abitazione) e mq. 581 (fabbricati agricoli e quota corte).

- 2) Due particelle di terreno agricolo adiacenti e prive di fabbricati, site in Comune di Ravenna (RA), località Classe, via Bosca, per una superficie commerciale complessiva di mq. 47.350 circa.
- 3) Casa di civile abitazione, sita in Comune di Ravenna (RA), via Bassa n. 54, limitatamente alla quota di 2/3 del diritto di usufrutto, costituita da un appartamento al primo piano in immobile plurifamiliare, con ingresso, cucina, pranzo, n. 2 camere da letto e bagno; oltre a garage di proprietà esclusiva al piano terra, per una superficie commerciale complessiva di mq. 94,00 circa.
- 4) Porzione di fabbricato ad uso servizi, sito in Comune di Ravenna (RA), via Ravegnana, limitatamente alla quota di 84/108 del diritto di usufrutto, posta al piano terra, oltre a porzione di corte esclusiva. Tale fabbricato è attiguo all'area cortiliva dell'immobile di cui al precedente punto "3", per una superficie commerciale complessiva di mq. 5,50 circa.

=====

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni risultano oggi così identificati:

**- C. T. del Comune di Ravenna (RA), Fg. 184,**

- **mapp. n. 9**, seminativo 2, mq. 3.835, Redd. Dom. € 31,77, Redd. Agr. € 26,74.

**Catastalmente il bene risulta intestato per la quota di 12/18 di piena proprietà a: XXX;**

**e la restante quota di 2/18 ciascuno a:**

- XXX, XXX, XXX.

Il mappale in oggetto risulta confinare con: ragioni XXX, salvo altri.

**- C. T. del Comune di Ravenna (RA), Fg. 184,**

- **mapp. n. 90**, seminativo 2, mq. 43.513, Redd. Dom. € 360,42, Redd. Agr. € 303,38.

**Catastralmente il bene risulta intestato per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno a: XXX e XXX**

Il mappale in oggetto risulta confinare con: ragioni XXX, salvo altri.

**- C. T. del Comune di Ravenna (RA), Fg. 46,**

- **mapp. n. 1777**, Ente Urbano, mq. 3.990.

**- C. T. del Comune di Ravenna (RA), Fg. 125,**

- **mapp. n. 60**, Ente Urbano, mq. 220.

**- C. T. del Comune di Ravenna (RA), Fg. 125,**

- **mapp. n. 71**, Ente Urbano, mq. 160.

**- N.C.E.U. del Comune di Ravenna (RA), sez. RA, Fg. 46,**

- **mapp. n. 1777**, sub. 1, unità immobiliare: P.T., via Canalazzo, cat. D/1, rendita € 1.932,48.

Si precisa che l'identificazione catastale di questa unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta ad oggi soppressa in quanto nel prosieguo dell'attività peritale è emerso che tali beni immobili (ex fabbricati rurali) risultavano catastalmente parzialmente sconosciuti e pertanto non correttamente identificate le categorie catastali, le superfici e le rendite, oltre ad essere totalmente assenti le planimetrie. Tali mancanze non permettevano la possibilità di una corretta operazione di stima e della eventuale successiva

vendita dei beni. Al fine di poter procedere nell'incarico conferitomi, previa autorizzazione del Giudice delle Esecuzioni, si è provveduto alle opportune operazioni di accatastamento che hanno ad oggi generato la seguente identificazione catastale:

- **N.C.E.U. del Comune di Ravenna (RA), sez. RA, Fg. 46, mapp. n. 1777,**

- sub. 1, soppresso.
- sub. 2, unità immobiliare: T-1, via Canalazzo n. 87, cat. A/3, classe 1, vani 6, rendita € 418,33;
- sub. 3, unità immobiliare: P.T., via Canalazzo n. 87, cat. D/10, rendita € 1.521,52;
- sub. 4, unità immobiliare: P.T., via Canalazzo n. 87, cat. unità collabenti;
- sub. 5, unità immobiliare: P.T., via Canalazzo n. 87, B.C.N.C. a tutti i subalterni.

**Catastalmente questi beni risultano intestati a:**

- XXX, per la quota di 12/18 di piena proprietà;
- XXX, per la quota di 2/18 di piena proprietà;
- XXX, per la quota di 2/18 di piena proprietà;
- XXX, per la quota di 2/18 di piena proprietà.

Il mappale in oggetto risulta confinare con: ragioni XXX, via Canalazzo, salvo altri.

- **N.C.E.U. del Comune di Ravenna (RA), sez. RA, Fg. 125,**

- **mapp. n. 60**, sub. 2, unità immobiliare: T-1, via Bassa n. 54, cat. A/4, classe 2, vani 5, rendita € 232,41;
- **mapp. n. 60**, sub. 4, unità immobiliare: P.T., via Bassa n. 40, cat. C/6,

classe 2, mq. 11, rendita € 33,57.

**Catastalmente i beni risultano intestati per la sola quota di 2/3 di usufrutto a: XXX.**

- N.C.E.U. del **Comune di Ravenna (RA)**, sez. RA, **Fg. 125**,

➤ **mapp. n. 71**, sub. 4, via Ravegnana, cat. C/2, classe 3, mq. 12,  
rendita € 26,86.

**Catastalmente il bene risulta intestato, per la quota di 7/9 di usufrutto a: XXX.**

I mappali n. 60 e 71 risultano confinare con: ragioni XXX, parti comuni, via Bassa (solo mapp. 60), via Ravegnana (solo mapp. 71) salvo altri.

=====

#### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

A) Relativamente agli immobili siti in Ravenna (RA), via Canalazzo n. 87 costituiti da abitazione e servizi, dall'originario atto di compravendita del Notaio XXX di Ravenna (RA), del Collegio Notarile del Distretto di Ravenna, del 12.12.1979, Rep. n. 41.105/8.249 e trascritto a Ravenna (RA) il 27.12.1979, reg. part. 9.611, si legge che: "2) Nelle vendite sono compresi tutti, i diritti, azioni e ragioni spettanti alle parti venditrici sugli immobili in contratto, nonché tutte le loro aderenze, sovrastanze e pertinenze, infissi e seminfissi, impianti esistenti, usi, comunioni e servitù, sia attive che passive, se e come sono ed in quanto abbiano legale ragione di esistere, con particolare richiamo e riferimento alla servitù a favore dell'azienda Autonoma delle Ferrovie dello Stato di cui al decreto di asseveramento n. 3711/1.7./c. 4.14 Div. A emesso dalla Prefettura di Ravenna in data 24 giugno 1964 registrato a Bologna il 13 luglio 1964 vol. 2383 art. 4625 che gli acquirenti dichiarano di

ben conoscere ed accettare.”. Di seguito al punto 4) riporta che:  
“...garantiscono la legittima provenienza, l’assoluta proprietà e disponibilità degli immobili compravenduti e la loro piena libertà da ogni e qualsiasi onere reale, privilegio, censo, trascrizione pregiudizievole od ipoteca...”.

Per tali immobili si segnala l’esistenza, oltre che della sopra riportata servitù a favore dell’Azienda Autonoma delle Ferrovie dello Stato di cui all’atto di provenienza, anche delle seguenti servitù:

- Servitù passiva di passaggio di tubazione interrata costituita con atto autenticato nelle firme dal Notaio XXX in data 26.10.2007, Rep. n. 18.079/6.076, debitamente registrato e trascritto a Ravenna il 16.11.2007, Reg. part. 16.467;

- Servitù attiva perpetua di passaggio per accedere e recedere dalla e alla via Canalazzo, a piedi e con qualsiasi genere di veicolo, costituita con atto del Notaio XXX in data 20.12.2002, Rep. n. 3.892/1.723, debitamente registrato e trascritto a Ravenna il 24.12.2002, Reg. part. n.ri 16.983 e 16.984;

- Servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile costituita con atto del Notaio XXX in data 25.02.2009, Rep. n. 21.118/3.121, debitamente registrato e trascritto a Ravenna il 03.03.2009, Reg. part. 2.391.

Si osserva che esisteva un Atto unilaterale d’obbligo, trascritto a Ravenna il 07.01.1986, Reg. Part. 166, scaduto di validità il 02.12.1995.

In ultimo si segnala che sulla corte dell’immobile in oggetto è presente un palo di sostegno in legno per la linea telefonica, per il quale non risulta trascritta alcuna servitù, e del quale non si fa alcun riferimento nell’atto sopra citato.

B) Relativamente agli immobili siti in Ravenna (RA), via Bosca costituiti

da due particelle di terreno agricolo, si osserva quanto segue:

- Mapp. 9 del Fg. 184: dall'originario atto di compravendita del Notaio XXX di Ravenna (RA), del Collegio Notarile del Distretto di Ravenna, del 12.12.1979, Rep. n. 41.105/8.249 e trascritto a Ravenna (RA) il 27.12.1979, reg. part. 9.611, si legge quanto su riportato nel precedentemente paragrafo "A"; mentre dall'ulteriore atto di compravendita sempre a rogito del Notaio XXX di Ravenna (RA), del Collegio Notarile del Distretto di Ravenna, del 05.07.1978, Rep. n. 39.344/7.694 e trascritto a Ravenna (RA) il 19.07.1978, reg. part. 6.706, si legge: "2) Nella vendita sono compresi tutti, i diritti, azioni e ragioni spettanti alla venditrice sull'immobile in contratto, nonché tutte le sue aderenze, sovrastanze e pertinenze, usi, comunioni e servitù, sia attive che passive, se e come sono ed in quanto abbiano legale ragione di esistere.". Di seguito riporta che: "...garantisce la legittima provenienza, l'assoluta proprietà e disponibilità dell'immobile compravenduto e la sua piena libertà da ogni e qualsiasi onere reale, privilegio, censo, trascrizione pregiudizievole od ipoteca...".

Per tale unità immobiliare, come riportato anche nella Certificazione Notarile agli atti, esiste una servitù permanente di acquedotto costituita a favore del Comune di Ravenna con atto autenticato nelle firme del Notaio XXX in data 26.02.1981, Rep. n. 63.107, registrato a Ravenna il 12.03.1981 al n. 722 serie I V e trascritto a Ravenna il 18.03.1981 al Reg. Part. 2.755.

- Mapp. 90 del Fg. 184: dall'originario atto di compravendita del Notaio XXX di Ravenna (RA), del Collegio Notarile del Distretto di Ravenna, del 09.07.1986, Rep. n. 80.863/5.302 e trascritto a Ravenna (RA) il 18.07.1986, reg. part. 5.241, al capitolo "3 – Patti" si legge che: "L'immobile viene



trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da oneri, vincoli in genere, censi, livelli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli, contratti agrari, diritti di prelazione, ed ipoteche. .... La compravendita viene convenuta a corpo con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, pertinenze, infissi e seminfissi, impianti di ragione padronale, comunioni, usi, servitù attive e passive se e come esistenti.”. Soprattutto si legge che. “Dichiara la parte acquirente di ben conoscere la servitù di condotta per tubazione acqua/gas, a favore del Comune di Ravenna, costituita con atto da me autenticato il 26 febbraio 1981, rep. n. 63.108, trascritto il 18 marzo 1981 al art. 2756.

Si segnala che tali particelle di terreno sono di fatto fondi interclusi ed accessibili dalla/alla pubblica via Bosca tramite passaggio sulla limitrofa particella di terreno n. 10 del Fg. 184, di proprietà estranea alla procedura. Tuttavia non risulta trascritta alcuna servitù di passaggio.

C) Relativamente agli immobili siti in Ravenna (RA), via Bassa costituiti da appartamento e servizi (Fg. 125, mapp. 60, subb. nn. 2 e 4) ed ulteriore servizio sito in via Ravegnana (Fg. 125, mapp. 71, sub. n. 4) dall’atto di divisione del Notaio XXX di Ravenna (RA), del Collegio Notarile del Distretto di Ravenna, del 13.05.2013, Rep. n. 135.567/32.717 e trascritto a Ravenna (RA) il 10.06.2013, reg. part. 6.315, in “ART. X” si legge che: “Gli immobili suddetti si intendono assegnati con tutti i loro annessi e connessi, usi diritti, azioni e ragioni, adiacenze e pertinenze ed accessioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili stessi oggi si trovano, si possiedono e si hanno il diritto di possedere, nulla escluso ed eccettuato e segnatamente con i doveri nascenti dalla comproprietà delle parti

di uso comune o condominiali;”. Ulteriormente riporta che: “Segnatamente l’assegnazione si intende altresì fatta ed accettata con gli ingressi e regressi soliti e sin qui praticati e con quelli che si saranno resi necessari per il fatto della presente assegnazione.”.

Ai sensi dell’art. 173 bis disp. att. Cpc, modificato con Legge n. 132/2015, si precisa che, dalla certificazione ipotecaria in atti, dalle ispezioni ipotecarie effettuate a carico di parte esecutata e dagli atti notarili di provenienza, i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da ulteriori censi, livelli o usi civici.

=====

## **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

### **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Attualmente si rileva una discrepanza tra l’attuale identificazione catastale e l’atto di pignoramento relativamente ai beni identificati dal mapp. 1777 del Fg. 46 poiché, come sopra riportato, nel prosieguo dell’attività peritale è emerso che tali beni immobili (ex fabbricati rurali) risultavano catastalmente parzialmente sconosciuti e pertanto non correttamente identificate le categorie catastali, le superfici e le rendite, oltre ad essere totalmente assenti le planimetrie. Tali mancanze non permettevano la possibilità di una corretta operazione di stima e della eventuale successiva vendita dei beni. Al fine di poter procedere nell’incarico conferitomi, previa autorizzazione del Giudice delle Esecuzioni, si è provveduto alle opportune operazioni di accatastamento che hanno ad oggi generato le nuove identificazioni catastali riportate nel precedente capitolo 2 “Identificazione Catastale”. Sarà pertanto necessario provvedere ad aggiornare/integrare l’atto di pignoramento.

Inoltre si rileva che nell'atto di pignoramento relativo alla presente procedura trascritto il 03.05.2016 all'art. 4.443, così come nell'antecedente decreto ingiuntivo trascritto il 19.01.2016 all'art. 80, relativamente ai soli beni in possesso alla sig.ra esecutata XXX è stato erroneamente indicato il diritto di possesso della piena proprietà, invece del reale "diritto di usufrutto". Sarà pertanto cura del procedente provvedere alla rettifica del corretto titolo di possesso.

=====

**PROPRIETA', C.F., STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE AL  
MOMENTO DI ACQUISTO DEI BENI**

I beni in oggetto risultano attualmente essere intestati a:

A) Relativamente agli immobili siti in Ravenna (RA), via Canalazzo n. 87 costituiti da abitazione e servizi **risultano intestati a:**

- XXX, per la quota di 12/18 di piena proprietà;
- XXX, per la quota di 2/18 di piena proprietà;
- XXX, per la quota di 2/18 di piena proprietà;
- XXX, per la quota di 2/18 di piena proprietà.

B) Relativamente all'immobile sito in Ravenna (RA), via Bosca costituito da una particella di terreno agricolo (Fig. 184, mapp. 9) **risulta intestato a:**

- XXX, per la quota di 12/18 di piena proprietà;
- XXX, per la quota di 2/18 di piena proprietà;
- XXX, per la quota di 2/18 di piena proprietà;
- XXX, per la quota di 12/18 di piena proprietà.

C) Relativamente all'immobile sito in Ravenna (RA), via Bosca costituito da una particella di terreno agricolo (Fig. 184, mapp. 90) **risulta intestato per la**

**quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno a: XXX e XXX.**

D) Relativamente agli immobili siti in Ravenna (RA), via Bassa costituiti da appartamento e servizi (Fg. 125, mapp. 60, subb. nn. 2 e 4) **risultano intestati per la sola quota di 2/3 di usufrutto a: XXX.**

E) Relativamente all'immobile sito in Ravenna (RA), via Ravegnana costituito da servizio (Fg. 125, mapp. 71, sub. n. 4) **risulta intestato, per la quota di 84/108 di usufrutto a: XXX.**

Lo stato civile dei sig.ri esegutati, come certificato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Ravenna (in allegato), risulta il seguente:

- XXX, vedova di Rosetti Alberto dal 07.06.2002;
- XXX, celibe;
- XXX, coniugato con XXX dal 29.09.1985, avendo contratto tra loro matrimonio a Ravenna, senza annotazioni marginali riguardanti convenzioni matrimoniali ai sensi della Legge 19 maggio 1975 n. 151;
- XXX, coniugato dal 28.09.2008, avendo contratto matrimonio a Ravenna, senza annotazioni marginali riguardanti convenzioni matrimoniali ai sensi della Legge 19 maggio 1975 n. 151.

=====

#### **SPESE CONDOMINIALI, ASSICURAZIONI, ONERI, ECC.**

Per gli immobili oggetto della presente procedura si segnala quanto segue:

A) Unità immobiliari site in Ravenna (RA), via Canalazzo n. 87 costituite da abitazione (ex fabbricato rurale), fienile, depositi attrezzi e cantina: al momento del sopralluogo le utenze di luce elettrica, acqua e gas da rete urbana e risultavano funzionanti.

Relativamente ad assicurazioni, gli immobili non risultano coperti da alcuna polizza globale.

B) Unità immobiliari site in Ravenna (RA), via Bosca, costituite da due particelle di terreno agricolo: non si riscontrano spese, assicurazioni od oneri.

C) Unità immobiliari site in Ravenna (RA), via Bassa n. 54 e via Ravegnana costituite da appartamento e garage (via Bassa 54) e servizio (via Ravegnana): al momento del sopralluogo le utenze di luce elettrica, acqua e gas da rete urbana e risultavano funzionanti.

Relativamente ad assicurazioni, gli immobili non risultano coperti da alcuna polizza globale.

Per tali unità immobiliari si segnala che ricadono in un complesso multifamiliare, ma le eventuali spese di gestione per le aree comuni vengono ripartite tra i comproprietari senza alcuna rendicontazione consultabile e non risulta nominato alcun amministratore ufficialmente riconosciuto.

=====

### **PROVENIENZA DEI BENI**

Come si rileva anche dalla Relazione Notarile agli atti, i signori eseguiti sono divenuti proprietari dei beni oggetto della presente procedura tramite:

A) Relativamente ai beni sopra descritti al punto "A", costituiti da abitazione (ex fabbricato rurale), fienile, depositi attrezzi e servizi siti in Ravenna (RA), via Canalazzo n. 87, in ragione della sig.ra XXX per la quota di 12/18 e dei sig.ri XXX per la quota di 2/18 ciascuno tramite:

- limitatamente alla quota di comproprietà pari complessivamente ad 1/2: tutti gli eredi per successione legittima in morte del rispettivo coniuge e

padre sig. XXX, deceduto il 07.06.2002, con dichiarazione di successione trascritta a Ravenna il 23.11.2005 Reg. part. 17.141 e successiva accettazione tacita di eredità trascritta sempre a Ravenna il 03.03.2009 Reg. Part. 2.390

- quanto alla restante quota di comproprietà pari complessivamente ad 1/2 della sola sig.ra XXX con atto di compravendita del Notaio XXX di Ravenna (RA), del Collegio Notarile del Distretto di Ravenna, del 12.12.1979, Rep. n. 41.105/8.249 e trascritto a Ravenna (RA) il 27.12.1979, reg. part. 9.611, dalla sig.ra XXX.

B) Relativamente ai beni sopra descritti al punto “B”, siti in Ravenna (RA), via Bosca costituiti da due particelle di terreno agricolo, si osserva quanto segue:

- Mapp. 9 del Fg. 184: in ragione della sig.ra XXX per la quota di 12/18 e dei sig.ri XXX per la quota di 2/18 ciascuno tramite:

- limitatamente alla quota di comproprietà pari complessivamente ad 1/2: tutti gli eredi per successione legittima in morte del rispettivo coniuge e padre sig. XXX, deceduto il 07.06.2002, con dichiarazione di successione trascritta a Ravenna il 23.11.2005 Reg. part. 17.141 e successiva accettazione tacita di eredità trascritta sempre a Ravenna il 03.03.2009 Reg. Part. 2.390

- quanto alla restante quota di comproprietà pari complessivamente ad 1/2 della sola sig.ra XXX, per acquisto del diritto di nuda proprietà effettuato dal sig. XXX, ed esteso alla comunione legale esistente con il coniuge ai sensi dell'art. 177 lettera a) del C.C., mentre il diritto di usufrutto generale e vitalizio dei sig.ri XXX con atto compravendita del Notaio XXX di Ravenna (RA), del Collegio Notarile del Distretto di Ravenna, del 05.07.1978, Rep. n. 39.344/7.694 e trascritto a Ravenna (RA) il 19.07.1978, reg. part. 8.196, dalla

sig.ra XXX. A cui ha fatto seguito la successiva consolidazione di usufrutto in morte della sig.ra XXX, avvenuta il 24.09.1985, come da denuncia di voltura n. 198.1/1987 del 14.03.1988; ed infine ulteriore consolidazione di usufrutto in morte del sig. XXX, avvenuta il 06.06.1988, come da denuncia di voltura n. 970.1.1989 del 22.09.1989.

- Mapp. 90 del Fg. 184: in ragione dei sig.ri XXX per la quota di 1/2 ciascuno per atto di compravendita del Notaio XXX di Ravenna (RA), del Collegio Notarile del Distretto di Ravenna, del 09.07.1986, Rep. n. 80.863/5.302 e trascritto a Ravenna (RA) il 18.07.1986, reg. part. 5.241, dai sig.ri XXX.

C) Relativamente ai beni sopra descritti al punto “C”, costituiti da appartamento e garage (via Bassa 54) e servizio (via Ravegnana) si osserva quanto segue:

- Mapp. 60, subb. n. 2 e 4 del Fg. 125: in ragione della sig.ra XXX per la quota di 2/3 del solo diritto di usufrutto tramite atto di donazione a Rogito del Notaio XXX di Alfonsine (RA) del 12.02.2015, Rep n. 79.015/24.685, trascritto a Ravenna (RA) il 06.03.2015 art. 2.275, la sig.ra XXX ha donato alla propria figlia XXX il diritto di nuda proprietà dell'intero bene in oggetto, riservandosi il diritto di usufrutto sulla quota di 2/3.

Anteriormente quanto alla quota di comproprietà pari 7/12 del diritto di piena proprietà era pervenuto alla sig.ra XXX per successione testamentaria in morte del proprio padre sig. XXX, deceduto il 03.08.1988, di cui al testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio XXX il 19.02.1996, Rep n. 110.406/11.835 e successiva dichiarazione di successione trascritta a Ravenna RA) il 24.01.2007 art. n. 1.444 presentata in rettifica della precedente dichiarazione trascritta il 13.04.1989 art. 3.177.

Inoltre per quanto riguarda la quota di comproprietà pari a 4/12 del diritto di nuda proprietà, unitamente ai sig.ri XXX, era pervenuto anche alla sig.ra XXX con atto di donazione del Notaio XXX del 13.04.1982, Rep n. 72.837/8.064 e successiva dichiarazione di successione trascritta a Ravenna (RA) il 22.04.1982 art. n. 3.192, ricevuto in donazione dalla sig.ra XXX, la quale ha trattenuto a proprio favore il diritto di usufrutto sulla quota a lei spettante di 4/12; mentre con successivo atto di divisione a rogito del Notaio XXX di Ravenna (RA) del 13.05.2013, Rep n. 135.567/32.717, trascritto a Ravenna (RA) il 10.06.2013 art. 6.317 e successiva nota in rettifica in data 04.10.2013 art. 10.286, venivano assegnati alla sig.ra XXX i beni in oggetto per la quota di 2/3 di piena proprietà ed 1/3 di nuda proprietà, fermo il diritto di usufrutto pari ad 1/3 della sig.ra XXX.

Anteriormente il ventennio i beni in oggetto erano pervenuti alla sig.ra XXX ed al sig. XXX, ciascuno per i propri diritti, come riportato nella Relazione Notarile agli atti.

- Mapp. 71, sub. n. 4 del Fg. 125: in ragione della sig.ra XXX per la quota di 84/108 del solo diritto di usufrutto tramite atto di donazione a Rogito del Notaio XXX di Alfonsine (RA) del 12.02.2015, Rep n. 79.015/24.685, trascritto a Ravenna (RA) il 06.03.2015 art. 2.275, la sig.ra XXX ha donato alla propria figlia XXX il diritto di nuda proprietà dell'intero bene in oggetto, riservandosi il diritto di usufrutto sulla quota di 84/108.

Anteriormente quanto alla quota di comproprietà pari 7/12 del diritto di piena proprietà era pervenuto alla sig.ra XXX per successione testamentaria in morte del proprio padre sig. XXX, deceduto il 03.08.1988, di cui al testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio XXX il 19.02.1996,



Rep n. 110.406/11.835 e successiva dichiarazione di successione trascritta a Ravenna RA) il 24.01.2007 art. n. 1.444 presentata in rettifica della precedente dichiarazione trascritta il 13.04.1989 art. 3.177.

Inoltre per quanto riguarda la quota di comproprietà pari a 8/36 del diritto di nuda proprietà, unitamente ai sig.ri XXX e XXX, era pervenuto anche alla sig.ra XXX con atto di donazione del Notaio XXX del 01.07.1987, Rep n. 86.839/9.310 trascritto a Ravenna (RA) il 15.07.1987 art. n. 5.506, ricevuto in donazione dalla sig.ra XXX, la quale ha trattenuto a proprio favore il diritto di usufrutto sulla quota a lei spettante di 4/18.

Ulteriormente per la quota di comproprietà pari a complessivi 4/36, unitamente ai sig.ri XXX, era pervenuto alla sig.ra XXX oltre che al sig. XXX per la quota di 7/36 con atto del Notaio XXX del 01.07.1987, Rep n. 86.839/9.310, acquistando dal sig. XXX. Infine con successivo atto di divisione a rogito del Notaio XXX di Ravenna (RA) del 13.05.2013, Rep n. 135.567/32.717, trascritto a Ravenna (RA) il 10.06.2013 art. 6.317 e successiva nota in rettifica in data 04.10.2013 art. 10.286, venivano assegnati alla sig.ra XXX i beni in oggetto per la quota spettante.

Anteriormente il ventennio i beni in oggetto erano pervenuti ai sig.ri XXX e la sig.ra XXX, ciascuno per i propri diritti, come riportato nella Relazione Notarile agli atti.

=====

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

(Aggiornati al 05.03.2018)

Nel ventennio in esame le porzioni immobiliari sopra descritte hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

## ISCRIZIONI

**Art. 80 del 19.01.2016**

IPOTECA GIUDIZIARIA (derivante da DECRETO INGIUNTIVO)

A FAVORE di: XXX;

CONTRO: XXX, proprietà la quota di 12/18 sull'unità n. 1;

- XXX, proprietà la quota di 2/18 sull'unità n. 1 e per la quota di 1/2

sull'unità n. 2;

- XXX, proprietà la quota di 2/18 sull'unità n. 1 e per la quota di 1/2

sull'unità n. 2;

- XXX, proprietà la quota di 2/18 sull'unità n. 1;

- XXX, proprietà la quota di 2/3 sull'unità n. 3 e per la quota di 84/108

sull'unità n. 4.

Atto Pubblico Ufficiale del Tribunale di Ravenna (RA) del 29.12.2015, Rep.  
n. 1640.

CAPITALE: € 78.384,62

TOTALE: € 110.000,00

GRAVA: Immobili siti in Ravenna(RA) e così distinti in n. 4 unità negoziali:

- Unità negoziale n. 1:

➤ Fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Ravenna, sez. RA, Fg.

46, mapp. 1777 sub. n. 1;

➤ Terreno censito al C.T. del Comune di Ravenna, Fg. 184, mapp. 9.

- Unità negoziale n. 2:

➤ Terreno censito al C.T. del Comune di Ravenna, Fg. 184, mapp. 90.

- Unità negoziale n. 3:

➤ Fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Ravenna, sez. RA, Fg.

125, mapp. 60 sub. n. 2;

- Fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Ravenna, sez. RA, Fg. 125, mapp. 60 sub. n. 4.

- Unità negoziale n. 4:

- Fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Ravenna, sez. RA, Fg. 125, mapp. 71 sub. n. 4.

Nota: Per tale formalità si segnala, relativamente alle quote di possesso dei beni della sig.ra [REDACTED] che risulta erroneamente indicata come titolare del diritto di “proprietà”, anziché del reale diritto di “usufrutto”.

Inoltre si segnala che l'unità immobiliare (fabbricato, Fg. 46, mapp. 1777, sub. 1) ad oggi risulta soppressa, ed ha generato gli attuali subb. nn. 2, 3, 4.

=====

## TRASCRIZIONI CONTRO

Art. 4443 del 03.05.2016

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A FAVORE di: XXX;

CONTRO: XXX, proprietà la quota di 12/18 sull'unità n. 1;

- XXX, proprietà la quota di 2/18 sull'unità n. 1 e per la quota di 1/2 sull'unità n. 2;

- XXX, proprietà la quota di 2/18 sull'unità n. 1 e per la quota di 1/2 sull'unità n. 2;

- XXX, proprietà la quota di 2/18 sull'unità n. 1;

- XXX, proprietà la quota di 2/3 sull'unità n. 3 e per la quota di 84/108 sull'unità n. 4.

Atto Giudiziario Pubblico Ufficiale del Tribunale di Ravenna (RA), del

31.03.2016, Rep. n. 1046.

GRAVA: Immobili siti in Ravenna(RA) e così distinti in n. 4 unità negoziali:

- Unità negoziale n. 1:

- Fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Ravenna, sez. RA, Fg. 46, mapp. 1777 sub. n. 1;
- Terreno censito al C.T. del Comune di Ravenna, Fg. 184, mapp. 9.

- Unità negoziale n. 2:

- Terreno censito al C.T. del Comune di Ravenna, Fg. 184, mapp. 90.

- Unità negoziale n. 3:

- Fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Ravenna, sez. RA, Fg. 125, mapp. 60 sub. n. 2;
- Fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Ravenna, sez. RA, Fg. 125, mapp. 60 sub. n. 4.

- Unità negoziale n. 4:

- Fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Ravenna, sez. RA, Fg. 125, mapp. 71 sub. n. 4.

**Nota:** Per tale formalità si segnala, relativamente alle quote di possesso dei beni della sig.ra [REDACTED] che risulta erroneamente indicata come titolare del diritto di “proprietà”, anziché del reale diritto di “usufrutto”.

Inoltre si segnala che l'unità immobiliare (fabbricato, Fg. 46, mapp. 1777, sub. 1) ad oggi risulta soppressa, ed ha generato gli attuali subb. nn. 2, 3, 4.

=====

#### **OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI**

Si segnala, relativamente agli immobili siti in via Canalazzo n. 87, censiti al N.C.E.U. del Comune di Ravenna (RA), sez. RA, Fg. 46, mapp. n.

1777, sub. 1, unità immobiliare: P.T., via Canalazzo, cat. D/1, rendita € 1.932,48, che tale identificazione catastale risulta assegnata dall'Ufficio del Catasto di Ravenna (RA) a seguito dei rilievi tramite foto satellitari, trattandosi di fabbricati definiti "fantasma", in quanto ex fabbricati rurali mai accatastati all'urbano. In particolare l'Ufficio del Catasto aveva comunicato alla proprietà di provvedere all'accatastamento di tali immobili, ponendo il termine entro il 31.08.2012. Nel frattempo era stata assegnata la categoria (D/1) e la rendita presunta attribuita al solo capannone.

Nel prosieguo dell'attività peritale è emerso che tali beni immobili (ex fabbricati rurali) risultavano ancora catastalmente parzialmente sconosciuti e pertanto non correttamente identificate le categorie catastali, le superfici e le rendite, oltre ad essere totalmente assenti le planimetrie. Tali mancanze non permettevano la possibilità di una corretta operazione di stima e della eventuale successiva vendita dei beni. Al fine di poter procedere nell'incarico conferitomi, previa autorizzazione del Giudice delle Esecuzioni, si è provveduto alle opportune operazioni di accatastamento che hanno ad oggi portato alla soppressione del precedente sub. n. 1 e di fatto generato la seguente nuova identificazione catastale:

**N.C.E.U. del Comune di Ravenna (RA), sez. RA, Fg. 46, mapp. n. 1777,**

- sub. 1, soppresso.
- sub. 2, unità immobiliare: T-1, via Canalazzo n. 87, cat. A/3, classe 1, vani 6, rendita € 418,33;
- sub. 3, unità immobiliare: P.T., via Canalazzo n. 87, cat. D/10, rendita € 1.521,52;
- sub. 4, unità immobiliare: P.T., via Canalazzo n. 87, cat. unità

collabenti;

- sub. 5, unità immobiliare: P.T., via Canalazzo n. 87, B.C.N.C. a tutti i subalterni.

=====

### **REGIME FISCALE**

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

=====

### **REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA**

I signori esecutati sono divenuti proprietari dei beni oggetto della presente procedura, ciascuno per le proprie quote, tramite:

A) Beni costituiti da abitazione (ex fabbricato rurale), fienile, depositi attrezzi e servizi siti in Ravenna (RA), via Canalazzo n. 87, con dichiarazione di successione trascritta a Ravenna il 23.11.2005 Reg. part. 17.141 e successiva accettazione tacita di eredità trascritta sempre a Ravenna il 03.03.2009 Reg. Part. 2.390, limitatamente alla quota di comproprietà pari complessivamente ad 1/2; mentre quanto alla restante quota di comproprietà pari complessivamente ad 1/2 della sola sig.ra XXX con atto di compravendita del Notaio XXX di Ravenna (RA), del Collegio Notarile del Distretto di Ravenna, del 12.12.1979, Rep. n. 41.105/8.249 e trascritto a Ravenna (RA) il 27.12.1979, reg. part. 9.611.

Da tali atti non emerge alcuna precisazione relativa alla eventuale regolarità edilizia.

Tuttavia corre l'obbligo di segnalare, relativamente al fabbricato

principale ad uso abitazione ex fabbricato rurale, che questo risulta edificato di fatto anteriormente al 1967 in quanto, a seguito di indagini effettuate presso gli Uffici Tecnici del Catasto di Ravenna, si è constatato che tale immobile era già presente nelle prime mappe presenti in archivio e risalenti all'anno 1935 (con le precedenti identificazioni catastali).

Per tali immobili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna si sono reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 456/83, P.G. 22862 del 02.06.1981, rilasciata dal Comune di Ravenna (RA), vista la domanda presentata dai sig.ri XXX per “costruzione di fienile di fondo agricolo” in via Canalazzo n. 87; a tale pratica ha fatto seguito Certificazione di Agibilità P.G. 3976/86 del 21.08.1986, rilasciata dal Comune di Ravenna.
- Concessione Condonò Edilizio, n. 10464, istanza n. 4435, P.G. 41027 del 01.09.1986, rilasciata dal Comune di Ravenna (RA), vista la domanda presentata dal sig. XXX per “ampliamento di servizi agricoli, costruzione di fienile, demolizione di box”, in via Canalazzo n. 87. Tale concessione è stata rilasciata fatti salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi.
- Concessione Edilizia n. 1104/88, P.G. 3540 del 02.02.1988, rilasciata dal Comune di Ravenna (RA), vista la domanda presentata dai sig.ri XXX per “costruzione di servizi di fondo agricolo” in via Canalazzo n. 87.
- Concessione in Variante n. 1447, P.G. 21230/91 del 08.06.1991, rilasciata dal Comune di Ravenna (RA), vista la domanda presentata dai sig.ri XXX per “variante in corso d'opera a costruzione di servizi agricoli” in via Canalazzo n. 87.
- Illecito Edilizio, P.G. 69527/07, per “esecuzione di opere in assenza di

titolo a Ravenna” in via Canalazzo n. 87. Al quale ha fatto seguito Ordinanza di Applicazione di Sanzione Pecuniaria n. 32113 del 30.03.2010, Ingiunzione a Demolire n. 53839 del 21.05.2010 ed in via conclusiva Comunicazione P.G. 99349/10 del 29.09.2010, notificata ai sig.ri XXX, per “conclusione del provvedimento”, visto l’avvenuto pagamento della oblazione e la verifica della rimozione delle opere precedentemente rilevate.

- Comunicazione di Inizio Lavori, n. 110575 del 11.10.2012, presentata la Comune di Ravenna (RA), dal sig. XXX, unitamente a XXX, per “manutenzione straordinaria del tetto” di immobile sito in via Canalazzo n. 87. Con successiva ricevuta di Comunicazione di Fine Lavori, n. 3675 del 11.01.2013.

Per tali immobili, vista la non recente edificazione, non è stata reperita alcuna certificazione relativa ad agibilità e relativa agli impianti.

Dal sopralluogo effettuato, per tali immobili non si rilevavano discrepanze tra quanto regolarmente edificato/condonato e lo stato attuale dell’immobile. Tuttavia si vuole sottolineare ancora una volta che tali fabbricati risultavano del tutto sconosciuti agli Uffici del Catasto di Ravenna, e non erano disponibile alcuna planimetria. Pertanto nel corso delle operazioni peritali, previa autorizzazione del Giudice delle esecuzioni, si è provveduto all’accatastamento di quanto regolarmente autorizzato/condonato.

Si segnala che una porzione dell’abitazione risulta del tutto crollata ed in quanto tale è stata segnalata come unità collabente, insieme ad alcuni servizi attigui e del tutto fatiscenti.

Si osserva che la copertura dei fabbricati ricovero attrezzi ed attiguo fienile



sul retro e dell'ulteriore manufatto sempre con funzione ricovero attrezzi presentano tutti manto di copertura in eternit, per il quale sarà necessario da parte dei possibili futuri acquirenti provvedere alla rimozione e bonifica.

Ulteriormente si segnala la presenza di diversi manufatti, anche di natura precaria, realizzati in assenza di alcuna autorizzazione e dei quali sarà necessario provvedere, da parte dei possibili futuri acquirenti, alla loro rimozione.

Si rileva inoltre, come anticipato nel capitolo "Esistenza di parti comuni e servitù", che sull'area di corte è impiantato un palo di legno per la linea telefonica, ma per il quale non risulta trascritta alcuna servitù, ed al quale non si fa alcun riferimento nell'atto di provenienza sopra citato.

Ancora si osserva che nell'area di corte di tale immobile è presente anche un pozzo per uso domestico.

In ultimo, corre l'obbligo di segnalare che il mappale in oggetto confina con la linea della ferrovia e pertanto è soggetto al rispetto dei vincoli e delle distanze.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni non rilevate, ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni.

B) Relativamente ai beni siti in Ravenna (RA), via Bosca costituiti da due particelle di terreno agricolo (Fg. 184, mapp. nn. 9 e 90), si osserva che negli atti di provenienza precedentemente riportati nel capitolo "Provenienza dei Beni", non sono riportate precisazioni edilizie in quanto trattasi di terreni agricoli, privi di fabbricati.

Dal sopralluogo effettuato si rileva che i terreni in oggetto risultavano

liberi da manufatti e coltivati ad erba medica.

Si segnala che tali particelle di terreno sono di fatto fondi interclusi ed accessibili dalla/alla pubblica via Bosca tramite passaggio sulla limitrofa particella di terreno n. 10 del Fg. 184, di proprietà estranea alla procedura. Tuttavia non risulta trascritta alcuna servitù di passaggio.

C) I Beni siti in Ravenna e costituiti da appartamento e garage (via Bassa 54) e servizio (via Ravegnana), limitatamente alle sole quote di usufrutto di seguito riportate, sono pervenuti alla sig.ra XXX tramite un unico atto di divisione a rogito del Notaio XXX di Ravenna (RA) del 13.05.2013, Rep n. 135.567/32.717, trascritto a Ravenna (RA) il 10.06.2013 art. 6.317 e successiva nota in rettifica in data 04.10.2013 art. 10.286.

- Mapp. 60, subb. n. 2 e 4 del Fg. 125 (via Bassa 54): in ragione della sig.ra [REDACTED] per la quota di 2/3 del solo diritto di usufrutto;

- Mapp. 71, sub. n. 4 del Fg. 125 (via Ravegnana): in ragione della sig.ra [REDACTED] per la quota di 84/108 del solo diritto di usufrutto.

Da tale atto si legge che: "...le opere relative alla costruzione dei fabbricati sono state iniziate in data anteriore al 1<sup>^</sup> settembre 1967. Dichiarano inoltre che in data 15 gennaio 1988 è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 774 – Istanza n. 904 – Pratica P.G. 49200 del 19 novembre 1985 per la ristrutturazione dei servizi e dei garages ed ampliamento per il ricavo di vani ad uso ripostiglio, realizzazione di una tettoia e modifiche interne ed esterne.”.

Per tali immobili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna si sono reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Nulla Osta n. 2086, Pratica n. 19600 del 03.10.1955, rilasciato

dal Comune di Ravenna (RA) al sig. XXX per "costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione" in Ravenna, via bassa n. 440.

- Autorizzazione Lavori Edili, n. 1720, P.G. 28266/67 del 06.09.1967, rilasciata dal Comune di Ravenna (RA) al sig. XXX per "sistemazione di fabbricato" sito in via Bassa n. 52 e 54.
- Concessione Condono Edilizio, n. 774, istanza n. 904, P.G. 49200 del 19.11.1985, rilasciata dal Comune di Ravenna (RA), vista la domanda presentata dai sig.ri XXX per "ristrutturazione dei servizi e dei garages ed ampliamento per il ricavo di vani ad uso ripostiglio; realizzazione di tettoia; modifiche interne ed esterne", in via Bassa n. 54. Tale concessione è stata rilasciata fatti salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi. Inoltre è stata rilasciata dal Comune di Ravenna il 12.10.1989 e sempre con P.G. 49200/85, Certificato di Agibilità per gli immobili oggetto del presente condono.

Per tali immobili, vista anche la non recente edificazione, non è stata reperita alcuna certificazione relativa ad agibilità e relativa agli impianti.

Dal sopralluogo effettuato, per questi immobili non si rilevavano discrepanze tra quanto regolarmente edificato/condonato e lo stato attuale dell'immobile. Tuttavia si segnala che la cantina (locale comune) presenta una difformità relativa alle altezze interne in quanto è stata parzialmente ristrutturata, in assenza di alcuna autorizzazione, con il rifacimento del massetto e del pavimento. Sarà cura dei possibili futuri acquirenti provvedere alla regolarizzazione di tale opera.

Inoltre relativamente al fabbricato accessorio (sub. 4, mapp. 71 del Fg. 125) si segnala la copertura in eternit.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni non rilevate, ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni.

**Urbanisticamente:**

I beni oggetto di stima sono inseriti in un'area destinata:

A) **Immobili siti in Ravenna, via Canalazzo n. 87:**

- **dal Piano Strutturale Comunale (P.S.C.)** a sistema delle dotazioni territoriali, attrezzature e spazi pubblici, cintura del capoluogo, aree di integrazione alla cintura verde (in regime perequadrato) – Art. II.3°.54 (P.S.C. 3); Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesaggistici d'area vasta (Art. II.1°.33 C.3 (P.S.C. 3); Sistema paesaggistico ambientale, rete ecologia – Art. II.1°.30 (P.S.C. 3).

- **dal Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.)** a sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Dossi e paleodossi (Art. IV.1.14. c9 - R.U.E. 2 – Componente lineare); sistema delle dotazioni territoriali, Attrezzature e spazi pubblici, Verde Pubblico, Aree di integrazione della cintura verde del capoluogo (Art. IV.3.5 c5 – R.U.E. 2 Componente di zona); sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesaggistici locali – 9.1 Ravenna (Art. IV.1.4. c2 - R.U.E. 2 – Componente perimetrale); sistema paesaggistico ambientale, Rete ecologica, Secondo livello, Matrice secondaria di progetto (Art. IV.1.2. c3 - R.U.E. 2 – Componente perimetrale); a sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Dossi e paleodossi (Art. IV.1.14. c9 - R.U.E. 2 – Componente perimetrale).

Ulteriormente dalla tavola dei vincoli del R.U.E. i beni risultano inseriti in:

sistemi dunosi costieri di rilevanza storico documentale paesistica (Art. 3.20d – R.U.E. 10.3.2); Aree di potenziale allagamento (Art. 6 - R.U.E. 10.4); Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi (R.U.E. 10.3.3); Tirante idrico di riferimento – fino a 50 cm (R.U.E. 10.4.1).

B) **Immobili siti in Ravenna, località Classe, via Bosca**: come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ravenna il 09.10.2017, ancora in corso di validità e di cui si allega una copia, sono inseriti in un'area destinata:

- **dal Piano Strutturale Comunale (P.S.C.)** a “zona di più recente formazione ad alta vocazione produttiva agricola”, regolamentata dall'art. 76 Co.4b delle Norme tecniche di attuazione, spazio rurale Titolo IV Capo 2°. L'area in esame ricade all'interno di “ambiti agricoli di rilievo paesaggistico”, regolamentata dall'art. 34 delle Norme tecniche di attuazione, spazio rurale Titolo II Capo 1° del Sistema paesaggistico ambientale. L'area è compresa negli ambiti ad attuazione indiretta con selezione, regolamentata dall'art. 60 delle Norme tecniche di attuazione. Le aree ricadono all'interno dei contesti paesaggistici di area vasta, regolamentata dall' art. 33 Co.3 delle Norme tecniche di attuazione, sistema paesaggistico ambientale Titolo II Capo 1°.

- **dal Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.)** a “zona di più recente formazione ad alta vocazione produttiva agricola, SR2”, regolamentata dall'art. VI.2.4 delle Norme tecniche di attuazione. L'area in esame ricade all'interno di “ambiti agricoli di rilievo paesaggistico”, regolamentato dall'art. IV.1.5 delle Norme tecniche di attuazione. L'area

ricade nel limite di zona di vincolo aeroportuale/radar, regolamentata dall'art. IV.2.7 c2 delle Norme tecniche di attuazione. L'area è compresa nel limite delle Stazioni del Parco Regionale del Delta del Po, regolamentata dall'art. IV.1.14 c2 delle Norme tecniche di attuazione. L'area ricade all'interno del perimetro degli ambiti ad attuazione indiretta con selezione, regolamentata dall'art. 3 delle Norme tecniche di attuazione, ambiti e componenti soggetti a POC, area non inserita all'interno del POC 2010/2015 approvato e decaduto il 30.03.2016. Parte dell'area ricade all'interno della fascia di rispetto alla viabilità, regolamentata dall'art. IV.2.3 c4 delle Norme tecniche di attuazione. L'area ricade all'interno di "contesti paesaggistici locali", regolamentato dall'art. IV.1.4 delle Norme tecniche di attuazione, sistema paesaggistico ambientale.

Inoltre nel sopra citato certificato di destinazione urbanistica si legge che: "Le sole previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino e/o siano inadeguate o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle e/o adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali e fornendo garanzia fidejussoria. La presente certificazione per sua natura non dà atto di ulteriori vincoli eventualmente derivanti dall'applicazione di normative speciali (vincoli paesaggistici, idrogeologici, monumentali, usi civici, ecc.).".

**C) Immobili siti in Ravenna, via Bassa/Ravegnana:**

- **dal Piano Strutturale Comunale (P.S.C.)** a sistema paesaggistico

ambientale, paesaggio, contesti paesaggistici d'area vasta (Art. II.1°33 C.3 (P.S.C. 3); spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente residenziale – Art. VI.3°96 (P.S.C. 3).

- dal Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) a sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesaggistici locali – 9.1 Ravenna (Art. IV.1.4. c2 - R.U.E. 2 – Componente perimetrale); Spazio Urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente residenziale SU 1 – Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 – 2 piani fuori terra (Art. VIII.6.4. c1 - R.U.E. 2 – Componente di zona).

Ulteriormente dalla tavola dei vincoli del R.U.E. i beni risultano inseriti in: Paleodossi di modesta rilevanza che a causa di profonde trasformazioni di carattere urbanistico o a seguito di bonifiche fondiari hanno perso la morfologia e il micro rilievo originario (Art. 3.20c – R.U.E. 10.3.2); P2 distanze di rispetto dai corpi arginali ( Art. 10 – R.U.E. 10.4 Zona di rischio per l'effetto dinamico del crollo arginale); Aree di potenziale allagamento (Art. 6 - R.U.E. 10.4); Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi (R.U.E. 10.3.3); Tirante idrico di riferimento – fino a 50 cm (R.U.E. 10.4.1).

=====

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Al momento del primo sopralluogo (18.09.2017) si constatava che:

A) I beni costituiti da abitazione (ex fabbricato rurale), fienile, depositi attrezzi e servizi siti in Ravenna (RA), via Canalazzo n. 87, erano detenuti ed

occupati dai sig.ri XXX. L'Ufficio Anagrafe del Comune di Ravenna (in allegato) certifica che presso l'immobile sono residenti i sig.ri XXX. Pertanto ai fini della presente esecuzione, saranno considerati: da liberare al decreto di trasferimento.

B) I beni costituiti da due particelle di terreno agricolo, fienile, risultavano condotti dalla Società Agricola "XXX", di cui risultano titolari proprio i sig.ri eseguiti XXX. Per tali beni non si sono reperiti eventuali contratti di locazione regolarmente registrati e pertanto ai fini della presente esecuzione, saranno considerati: da liberare al decreto di trasferimento.

C) I beni costituiti da appartamento e garage (via Bassa 54) e servizio (via Ravegnana), erano detenuti ed occupati dalla sig.ra XXX, in quanto comproprietaria per il diritto di nuda proprietà, in forza atto di donazione a Rogito del Notaio XXX di Alfonsine (RA) del 12.02.2015, Rep n. 79.015/24.685, trascritto a Ravenna (RA) il 06.03.2015 art. 2.275. L'Ufficio Anagrafe del Comune di Ravenna (in allegato) certifica che presso l'immobile è residente la sig.ra XXX.

Tuttavia si segnala che risulta in essere un contratto di comodato gratuito, tramite il quale le signore XXX (titolare del diritto di usufrutto per la quota di 2/3 per gli immobili siti in via Bassa e per il diritto di usufrutto per la quota di 84/108 per gli immobili siti in via Ravegnana) e la sig.ra XXX (titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/3 per gli immobili siti in via Bassa e per il diritto di usufrutto per la quota di 24/108 per gli immobili siti in via Ravegnana) hanno concesso a tempo indeterminato l'uso dei beni a favore della sig.ra XXX. Tuttavia la registrazione di tale atto, avvenuta a Ravenna il 29.08.2016 al n. 3641 serie 3, è di fatto successiva alla data di trascrizione del



pignoramento (03.05.2016) e pertanto l'atto non è opponibile alla presente procedura.

Pertanto ai fini della presente esecuzione, tali immobili saranno considerati: occupati senza titolo.

=====

### **DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI**

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili pignorati, della loro destinazione e consistenza, è opportuna, e giustificata la vendita in più lotti. Pertanto le u.i. saranno vendute in **tre lotti** così identificati, rispettando l'indicazione avuta nei precedenti capitoli:

**LOTTO A:** Immobili siti in Ravenna, via Canalazzo n. 87 (censiti al N.C.E.U. del Comune di Ravenna (RA), sez. Ra, al Fg. 46, mapp. n. 1777, subb. nn. 2, 3, 4, 5 (ex sub. n. 1));

**LOTTO B:** Immobili siti in Ravenna, località Classe, via Bosca (censiti al C.T. del Comune di Ravenna (RA), al Fg. 1184, mapp. nn. 9 e 90);

**LOTTO C:** Immobili siti in Ravenna, via Bassa n. 54 (censiti al N.C.E.U. del Comune di Ravenna (RA), sez. Ra, al Fg. 125, mapp. n. 60, subb. nn. 2 e 4), oltre ad immobile limitrofo, ma sito in via Ravegnana (censito al N.C.E.U. del Comune di Ravenna (RA), sez. Ra, al Fg. 125, mapp. n. 71, sub. n. 4).

=====

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

#### **LOTTO A**

- **UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE.** I beni oggetto del presente lotto sono ubicati in via Canalazzo n. 87, del Comune di Ravenna (RA).

I beni consistono in un fabbricato principale ad uso abitazione (ex fabbricato rurale) ed annessi servizi (depositi attrezzi, fienile, cantina, deposito), oltre ad area cortiliva di proprietà esclusiva. Il fabbricato principale ad uso abitazione è costituito al P.T. da cucina, pranzo/soggiorno, disimpegno, ripostiglio e bagno; oltre a locale deposito materiali (ex stalla) comunicante con l'abitazione.

Come specificato nel capitolo regolarità edilizia, sarà necessario provvedere, a cura dell'aggiudicatario, al ripristino ed alla rimozione delle opere abusive realizzate, od eventualmente alla regolarizzazione di quanto sanabile.

- **STRUTTURA ABITAZIONE**

- **Strutture Verticali.** In muratura.
- **Strutt. Orizz. (Solai).** In legno con tavelle in laterizio.
- **Copertura.** Manto di copertura con tegole in laterizio, grondaie e pluviali in rame.
- **Scale.** Interne in muratura.

- **FINITURE ESTERNE**

- **Pareti Esterne.** In muratura, prevalentemente non intonacate.
- **Infissi Esterni.** Scuroni in legno. Porta in legno all'ingresso.
- **Recinzione.** Solo cancello carrabile in ferro sulla pubblica via.

- **FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne.** Intonacate e tinteggiate nei locali dell'abitazione.
- **Infissi Interni.** In legno e vetro semplice. Porte in legno semplice.
- **Pavim. Interne.** Prevalentemente in ceramica, in alcuni locali con semplice fondo in cemento.

➤ **Bagno.** Con n. 3 sanitari in ceramica e doccia con scarico a pavimento; le pareti sono rivestite in ceramica.

• **IMPIANTI**

➤ **Gas.** Metano dalla rete urbana.

➤ **Termico.** L'immobile risulta privo dell'impianto di riscaldamento (generatore e radiatori); Boiler per la produzione di a.c.s. e stufa a gas nel solo locale bagno.

➤ **Altri.** Sono inoltre presenti: impianto idrico, elettrico, televisivo.

• **ACCESSORI**

➤ **Deposito (ex stalla – sub. n. 3).** Facente parte del corpo di fabbrica dell'abitazione principale con la quale è comunicante tramite porta interna. Fondo in laterizio, porta esterna in legno ed in parte privo di serramenti alle finestre. Precario impianto elettrico.

➤ **Ricovero attrezzi (sub. n. 3).** Distaccato dall'abitazione, più precisamente sul retro dell'area di corte. Con struttura in muratura non intonacata, solaio in laterizio con copertura in eternit. Porte in lamiera, finestre in vetro semplice e fondo in cemento. Tale locale risulta di fatto utilizzato come officina.

➤ **Fienile (sub. 3).** Attiguo al sopradescritto ricovero attrezzi col quale condivide una parete. Presenta struttura con pilastri metallici e tre pareti tamponate in muratura non intonacata e fondo in terra. Il manto di copertura è in eternit. Al suo interno è stato realizzato un manufatto (come riportato nei grafici di progetto) in muratura e fondo in cemento ad uso deposito (ex porcile/pollaio).

➤ **Cantina (sub. n. 3).** Attigua al precedente fienile, col quale condivide una

parete. Presenta struttura in muratura con pareti intonacate sia all'esterno che all'interno. Solaio il latero cemento e copertura in laterizio. Le finestre sono in metallo con vetro semplice e portone in lamiera.

- **Ricovero attrezzi (sub. n.3).** Posizionato sul fronte dell'area di corte. Presenta prevalentemente struttura con lastre di cemento prefabbricate e pilastri prefabbricati in calcestruzzo, con copertura in eternit sostenuta da assi di legno. Serramenti in lamiera. Inoltre una porzione attigua presenta struttura in legno e copertura realizzata tramite un telo plastico. Per l'intera struttura il fondo è in terra.
- **Corte.** Corte sui lati dell'abitazione con fondo interamente in terra, utilizzata prevalentemente per la movimentazione dei mezzi agricoli.
- **Unità collabente (sub. n. 4).** Si segnala la presenza di un'unità collabente, derivata dal crollo di una porzione dell'abitazione e degli attigui servizi. Delle superfici di tale porzione non si è tenuto conto in sede di valutazione.

Inoltre si segnala la presenza sull'area cortiliva di un pozzo domestico.

Come riportato nel capitolo "Regolarità Edilizia", si rileva la presenza di alcuni manufatti, anche di natura precaria, realizzati in assenza di alcuna autorizzazione e dei quali sarà necessario provvedere, da parte dei possibili futuri acquirenti, alla loro rimozione.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni non rilevate, ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni.

- **CONSIDERAZIONI GENERALI:** I materiali e le finiture dei fabbricati sono di modesta qualità. Lo stato di conservazione e manutenzione

dell'abitazione principale risulta decisamente scadente, vista anche la natura dell'immobile (ex fabbricato rurale) e la non recente edificazione. Si segnala ancora la totale assenza dell'impianto di riscaldamento, di fatto mai realizzato.

Per quanto riguarda il corpo di fabbrica posto sul retro, costituito da deposito attrezzi, fienile e cantina lo stato di conservazione risulta modesto; mentre per l'altro manufatto posto sul fronte, sempre con funzione deposito attrezzi lo stato di manutenzione risulta decisamente scadente.

=====

### **LOTTO B**

- **UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE.** I beni oggetto del presente lotto fanno parte di due particelle di terreno agricolo seminativo non irriguo e senza sovrastanti fabbricati, site in Ravenna (RA), località Classe. I terreni di questo lotto di fatto sono fondi interclusi, di fatto accessibili dalla via Bosca attraverso passaggio sulla limitrofa particella di terreno identificata dal mappale n. 10 del Fg. 184, appartenente ad altra proprietà estranea alla procedura, ma per la quale non risulta trascritta alcuna servitù di passaggio. Le particelle di terreno in oggetto risultano di fatto accorpate, e si presentano di natura pianeggiante, condotte e mantenute dall'attuale proprietà. Si presentano coltivate a seminativo (erba medica).

=====

### **LOTTO C**

#### **DESCRIZIONE DEI BENI**

- **UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE** I beni oggetto del presente lotto sono costituiti dalla sola quota e di usufrutto, pari a 2/3 per gli

immobili siti in via Bassa n. 54 e pari a 84/108 per l'immobile sito in via Ravegnana. Si precisa che gli immobili insistono su due particelle di terreno attigue ed i manufatti sono realizzati in continuità tra loro.

Nello specifico:

1) Immobili di via Bassa n. 54 costituiti da una porzione di fabbricato bifamiliare ad uso residenziale, sito in Comune di Ravenna (RA). Nello specifico questi beni consistono in un appartamento posto al piano primo al quale si accede tramite scale esterne e composto da cucina, sala da pranzo, n. 2 camere da letto, bagno, oltre a locale garage al piano terra di proprietà esclusiva. Il tutto accessibile alla e dalla pubblica via Bassa tramite passaggio su andito e corte comune;

2) Immobile di via Ravegnana costituito da un fabbricato ad uso deposito/cantina in continuità coi locali servizi descritti nel precedente punto n. 1, e porzione di corte esclusiva. Nello specifico questo bene consiste in una cantina al piano terra di proprietà esclusiva, alla quale si accede tramite passaggio sulla corte comune della precedente unità immobiliare.

- **STRUTTURA (abitazione, sub. 2, mapp. 60, Fg. 125)**

- **Strutture Verticali.** In cemento armato e muratura.

- **Strutt. Orizz. (Solai).** In latero cemento.

- **Copertura.** Manto di copertura in laterizio con grondaie e pluviali in rame.

- **Scale esterne.** In muratura con battuta in granito.

- **FINITURE ESTERNE**

- **Pareti Esterne.** Intonacate e tinteggiate.

- **Infissi Esterni.** Doppi vetri con telaio in alluminio, avvolgibili plastici

alle pareti. Porta d'ingresso in alluminio e vetro.

➤ **Pavimentazione corte comune:** In cemento.

- **FINITURE INTERNE**

➤ **Pareti Interne.** Intonacate e tinteggiate.

➤ **Infissi Interni.** Finestre in legno e vetro semplice. Porte in legno semplice.

➤ **Pavim. Interne.** In ceramica.

➤ **Cucina.** Rivestita con tozzetti in ceramica.

➤ **Bagno.** Sono presenti n. 3 sanitari in ceramica bianca, e vasca; le pareti sono rivestite in ceramica.

- **IMPIANTI**

➤ **Gas.** Caldaia autonoma, con metano dalla rete urbana.

➤ **Termico.** Con radiatori in ghisa e caldaia interna (locale bagno).

➤ **Altri.** Sono inoltre presenti: impianto idrico, elettrico, televisivo.

- **ACCESSORI**

➤ **Garage (sub. 4, mapp. 60, Fg. 125).** Al piano terra, accessibile tramite corte comune. Pareti tinteggiate con fondo in cemento. Solaio con travi in legno e copertura in laterizio. Portone il legno. Si segnala la realizzazione di un soppalco.

➤ **Cantina comune.** Al piano terra, con pareti intonacate e tinteggiate, con pavimento in ceramica, porta in legno. Presenti allacci e scarichi per l'acqua.

➤ **Ripostiglio (sub. 4, mapp. 71, Fg. 125).** Al piano terra, accessibile, come più volte sottolineato, tramite passaggio sulla corte comune del limitrofo mappale n. 60. Pareti in muratura, intonacate solo all'esterno, con fondo

in cemento. Copertura in eternit su struttura mista legno e metallo. Porta con struttura in ferro e rete metallica. Si segnala la realizzazione di una nicchia in laterizio. Oltre alla porzione di corte esclusiva verso la via Ravegnana priva di delimitazione.

**CONSIDERAZIONI GENERALI:** I materiali e le finiture della u.i. principale (abitazione) sono di normale qualità. Lo stato di conservazione e manutenzione di questo corpo di fabbrica risulta normale. Relativamente ai fabbricati accessori questi si presentano realizzati con materiali e finiture modesti, vista anche la tipologia costruttiva. Lo stato di conservazione e manutenzione di questo corpo di fabbrica risulta normale.

Come riportato nel capitolo “Regolarità Edilizia”, si rileva che il locale cantina (locale comune) presenta una difformità relativa alle altezze interne in quanto è stata parzialmente ristrutturata, in assenza di alcuna autorizzazione, con il rifacimento del massetto e del pavimento. Sarà cura dei possibili futuri acquirenti provvedere alla regolarizzazione di tale opera.

Inoltre relativamente al fabbricato accessorio (sub. 4, mapp. 71 del Fg. 125) si segnala la copertura in eternit.

L’aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni non rilevate, ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni.

=====

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La consistenza commerciale degli immobili oggetto della presente procedura, desunta dai progetti presentati in Comune, comprensiva delle aree dei manufatti di pertinenza regolarmente edificati e della superficie dell’area



scoperta, e delle superfici agricole, secondo le Norme Tecniche per la sua determinazione, che costituisce pertinenza esclusiva è di:

LOTTO A:

- Superfici principali abitazione (calcolate in misura del 100%):  
**mq. 135,00;**
- Superfici fabbricati per funzioni produttive annesse all'attività agricola  
(calcolate in misura del 100%): **mq. 464,00;**
- Superficie quota corte (secondo le Norme Tecniche): **mq. 117,00**

Nota: si precisa che nel computo della superficie commerciale di tale LOTTO A, è stata inserita anche la superficie della corte, al fine di una più congrua stima del suo valore reale in quanto utilizzata prevalentemente per la movimentazione dei mezzi agricoli e pertanto da ritenersi a servizio dei fabbricati per l'attività agricola. Il tutto secondo le Norme Tecniche per la determinazione dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare.

LOTTO B:

- Superfici principali mappale n. 9 (calcolate in misura del 100%):  
**mq. 3.835,00;**
- Superfici principali mappale n. 90 (calcolate in misura del 100%):  
**mq. 43.513,00.**

**Totale superfici Lotto B: (3.835 +43.513) = mq. 47.348,00**

LOTTO C:

- Superfici principali abitazione (calcolate in misura del 100%):  
**mq. 88,00;**
- Superficie garage (calcolate in misura del 50%): **mq. 6,00.**

- Superficie ripostiglio (calcolate in misura del 20%): **mq. 1,50**
- Superficie quota corte (secondo le Norme Tecniche): **mq. 4,00**

Nota: si precisa che nel computo della superficie commerciale di tale LOTTO A, è stata inserita anche la superficie della corte, al fine di una più congrua stima del suo valore reale in quanto utilizzata come area cortiliva vera e propria attigua al fabbricato. Il tutto secondo le Norme Tecniche per la determinazione dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare.

**Totale superfici Lotto C:**

**Abitazione e garage via Bassa n. 54: (88,00 + 6,00) = mq. 94,00**

**Ripostiglio via Ravennana: (1,50 + 4,00) mq. 5,50.**

=====

**CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI**

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili descritti, si ritiene di applicare quello “**sintetico – comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso: Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio (tabella valori O.M.I. in allegato), Agenzie Immobiliari locali, Catasto di Ravenna, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal “Consulente Immobiliare” ed a livello locale dal “Rapporto del mercato immobiliare a Ravenna e Provincia” e dalle Associazioni di Categoria.

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

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

visto l'attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale dei beni in oggetto, considerati liberi*, sarebbe:

#### LOTTO A:

- Sup. Comm. mq 135 (abitazione) x € 1.000,00 = € 135.000,00
- Sup. Comm. mq 581 (fabbricati e quota corte) x € 325,00 = € 188.825,00.

Totale LOTTO A: € 135.000 + € 188.825,00 = € 323.825,00 per la piena proprietà.

#### LOTTO B:

- Sup. Comm. Ha. 4,73 x € 27.300,00 = € 129.129,00 per la piena proprietà.

#### LOTTO C:

- Sup. Comm. abitazione e garage  
mq 94,00 x € 1.200,00 = € 112.800,00 per la piena proprietà;
- Sup. Comm. ripostiglio e quota corte  
mq 5,50 x € 1.200,00 = € 6.600,00 per la piena proprietà.

Considerando che la porzione pignorata relativa agli immobili siti in via Bassa n. 54 (Fg. 125, mapp. 60, subb. nn. 2 (abitazione) e 4 (garage)) corrisponde solamente alla quota di 2/3 del diritto di usufrutto della sig.ra Nardini Marta,

oltre alla ulteriore quota di usufrutto pari a 84/108 del ripostiglio di via Ravegnana (Fg. 125, mapp. 71, sub. n. 4) sempre a favore della sig.ra Nardini Marta, dalle tabelle per il calcolo del valore di usufrutto, data l'età dell'esecutata (nato il 10.09.1963), il tasso di interesse legale del 0,3% ed il coefficiente moltiplicatore 212,50, il **valore finale di usufrutto che si ricava è pari a:**

- Immobili siti in via Bassa n. 54 (Fg. 125, mapp. 60, subb. nn. 2 e 4):  
valore quota di 2/3 di usufrutto pari ad € **47.940,00** (pari al 63,75% del valore dell'intera proprietà).

Per completezza di perizia si segnala che il valore dei 2/3 della nuda proprietà, non oggetto del pignoramento, è pari ad € 27.260,00 (pari al 36,25% del valore dell'intera proprietà).

- Immobile sito in via Ravegnana (Fg. 125, mapp. 71, sub. n. 4):  
valore della quota di 84/108 di usufrutto pari ad € **3.272,29** (pari al 63,75% del valore dell'intera proprietà).

Per completezza di perizia si segnala che il valore dei 84/108 della nuda proprietà, non oggetto del pignoramento, è pari ad € 1.861,71 (pari al 36,25% del valore dell'intera proprietà).

Totale LOTTO C: € 47.940,00 + € 3.272,29 = € 51.212,29 per le quote (rispettivamente di 2/3 e di 84/108) del solo diritto di usufrutto.

Considerato infine che **l'importo da proporre per la base d'asta** dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobili che saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e in cui si trovano, in assenza di garanzia per vizi del bene, si ritiene equo ridurre il valore di stima in misura forfettaria

**predeterminata di circa il 10%, portando il valore finale di stima pari a:**

**LOTTO A € 290.000,00 (duecentonovantamila/00);**

**LOTTO B € 116.000,00 (centosedicimila/00);**

**LOTTO C € 46.000,00 (quarantaseimila/00).**

=====

Ritiene così il sottoscritto di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

Ravenna, 18.04.2018

il CTU dott. Nicola Calabrese