

## TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**IMMOBILIARE N. 161/2021 R.G.**

PROMOSSO DA

---

---

CONTRO

---

---

### RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TECNICO INCARICATO:

**ING. BRUNO PIEMONTESE**

via Bovini, 41 - 48123 Ravenna

Tel. 0544/502618 - Fax 0544/467182

[Mail info@studiopiemontese.it](mailto:info@studiopiemontese.it)

Ravenna, 23 settembre 2022

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

161/2021 R.G. promossa da

contro

1/52

Relazione di accertamento peritale

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

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

\* \* \*



**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 161/2021 R.G.**

Promosso da:

**PROCEDENTE** \_\_\_\_\_



(Avv. \_\_\_\_\_)

contro

**ESECUTATO** \_\_\_\_\_

\* \* \*

**UDIENZA DEL 16/11/2022 - ORE 10.40**

\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data 20/04/2022, tramite apposito decreto di nomina dell'esperto estimatore, incaricava lo scrivente ing. Bruno Piemontese, con studio a Ravenna in via Bovini n. 41, Consulente Tecnico di Ufficio conferendogli l'incarico di rispondere ai quesiti, con riferimento al procedimento di esecuzione immobiliare n. 161/2021 R.G.E.



Lo scrivente, dopo aver preso visione della relazione notarile, dopo aver effettuato in loco nei giorni 27/05/2022 e 05/09/2022 i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione della Romagna Faentina – Comune di Faenza, con l'Ufficio Anagrafe del Comune di Casola Valsenio e con l'Ufficio Anagrafe del Comune di Faenza, con l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni) e con i notai competenti, espone quanto segue.

**PREMESSA**



I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, rispondendo

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

161/2021 R.G. promossa da \_\_\_\_\_

contro \_\_\_\_\_

2/52

Relazione di accertamento peritale



ai quesiti disposti dal Giudice come di seguito trascritti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto **in primo luogo** al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inadeguati. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;  
oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno dei beni pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

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

**In secondo luogo**, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

161/2021 R.G. promossa da

contro

3/52

Relazione di accertamento peritale

depositato l'estratto catastale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

**In terzo luogo**, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazioni delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al G.E.”

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1. all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
2. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

161/2021 R.G. promossa da

contro

4/52

Relazione di accertamento peritale

caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il C.T.U. se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente la data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificati, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
6. ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

161/2021 R.G. promossa da

contro

5/52

Relazione di accertamento peritale

catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota di titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi indicare l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**161/2021 R.G. promossa da**

**contro**

**6/52**

**Relazione di accertamento peritale**

regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
11. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
12. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**161/2021 R.G. promossa da**

**contro**

**7/52**

**Relazione di accertamento peritale**

13. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
14. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
15. ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
16. ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito 6)
- PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE (Quesito 7)
- OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI (Quesito 1 e 10)
- CONSISTENZA E UBICAZIONE (Quesito 2)
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito 1)
- CONFINI
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

161/2021 R.G. promossa da

contro

8/52

Relazione di accertamento peritale



TRASCRIZIONE (Quesito 6)

- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza) (Quesito 7)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- STATO CIVILE DELL'ESECUTATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' (Quesito 8)
- VINCOLI (Quesito 8)
- PROVENIENZA DEL BENE (Quesito 8)
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito 8)
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA (Quesito 3, 4)
- IDONEITÀ ALL'USO (Quesito 4)
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO (Quesito 5)
- DESCRIZIONE DEL BENE
- SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE
- CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito 9)
- STIMA DEI BENI (Quesito 9)
- DEPREZZAMENTI (Quesito 9)
- CONTEGGI DI STIMA (Quesito 9)
- RIEPILOGO
- ALLEGATI (Quesito 13)

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**161/2021 R.G. promossa da**

**contro**

**9/52**

**Relazione di accertamento peritale**

### DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 18/10/2021 Rg. n. 21906, Rp. n. 15104, è stato pignorato, per la quota di 1/1, a favore di \_\_\_\_\_, con sede e direzione generale in \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, C.F. e P.IVA. \_\_\_\_\_: “[...] immobile denominato “Barbavara” sito in Faenza in via Monte Coralli n. 8, il tutto distinto al Catasto dei Terreni del Comune di Faenza al foglio 183:

- mappale 55, di ha 0.00.22;
- mappale 65, di ha 0.47.10;
- mappale 66, di ha 1.13.75;
- mappale 67, di ha 0.40.95;
- mappale 68, di ha 0.19.30;
- mappale 69, di ha 0.25.90;
- mappale 70, di ha 0.39.00;
- mappale 95, di ha 2.93.60;
- mappale 97, di ha 1.02.20;
- mappale 98, di ha 2.83.90;
- mappale 99, di ha 1.11.18;
- mappale 110, di ha 0.33.00, fabbricato rurale;

Superficie catastale complessiva di h. 11.10.10, Reddito Dominicale € 1.742,62 [...]”.

### PIGNORAMENTO DI UNA O PIÙ QUOTE

Trattasi del pignoramento della piena proprietà del compendio immobiliare in oggetto intestato per la quota di 1/1 a \_\_\_\_\_ (esecutata).

### OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

A parere dello scrivente, trattandosi di compendio immobiliare in parte costituito da appezzamenti di terreno agricolo ed in parte da fabbricati a servizio dell'attività agricola ivi insediata, considerando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, la localizzazione ma soprattutto la difficile possibile divisione in lotti di tale complesso

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

161/2021 R.G. promossa da \_\_\_\_\_

contro \_\_\_\_\_

10/52

Relazione di accertamento peritale

immobiliare, si ritiene opportuno la vendita dei beni in un unico lotto.

### CONSISTENZA E UBICAZIONE

Trattasi della piena proprietà di compendio immobiliare in zona rurale e periferica del Comune di Faenza (RA), Via Monte Coralli n. 8, specificatamente, composto da:

- Fabbricato a destinazione residenziale articolata su n. 2 piani fuori terra (Part. 110, *Sub. 1*) (*allegato 3 – colore rosso*); l'abitazione in oggetto risulta costituita catastalmente da:
  - *piano terra*: ingresso con ampio vano scale interno e ripostiglio nel sottoscala, soggiorno, cucina, disimpegno e bagno/lavanderia; in adiacenza ai locali residenziali del piano terra, risulta collegato direttamente per mezzo di una porta un ampio locale “ex stalla”;
  - *piano primo*: disimpegno, n. 6 camere e n. 2 bagni.

La Superficie reale del Sub. 1 risulta pari a mq. 414,20 mentre la Superficie commerciale risulta pari a mq. 322,15.

- Fabbricato Fienile (Part. 110, *Sub. 2*), identificato nell'elaborato planimetrico (*allegato 3 – colore blu*) come *Corpo n. 1*, articolato su n. 2 piani fuori terra; l'edificio a servizio dell'attività agricola in oggetto risulta costituito catastalmente da:
  - *piano terra*: locale ad uso fienile (doppio volume) e n. 2 locali ad uso cantina;
  - *piano primo*: n. 1 locale ad uso ripostiglio collegato al piano terra da scala in ferro esterna.

La Superficie reale del Sub. 2 - Corpo n. 1 (Fienile) risulta pari a mq. 220 pari anche alla Superficie commerciale.

- Fabbricato a destinazione direzionale ma a tutti gli effetti utilizzato e trasformato in residenza (Part. 110, *Sub. 2*), identificato nell'elaborato planimetrico (*allegato 3 – colore verde*) come *Corpo n. 2*, articolato su n. 1 piano fuori terra e un piano interrato; il fabbricato in oggetto risulta costituito catastalmente da:

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

161/2021 R.G. promossa da

contro

11/52

Relazione di accertamento peritale

- *piano terra*: ingresso da portico, n. 3 locali ad uso ufficio, disimpegno e n. 1 bagno;
- *piano interrato*: n. 1 locale ad uso cantina collegato al piano terra da scala interna.

La Superficie reale del Sub. 2 – Corpo n. 2 (Uffici - Abitazione) risulta pari a mq. 292,80 mentre la Superficie commerciale risulta pari a mq. 202,10.

- Fabbricato ad uso ricovero attrezzi agricoli (Part. 110, *Sub. 2*), identificato nell'elaborato planimetrico (*allegato 3 – colore giallo*) come *Corpo n. 3*, articolato su n. 1 piano fuori terra ad uso magazzino;

La Superficie reale del Sub. 2 - Corpo n. 3 (Ricovero attrezzi agricoli) risulta pari a mq. 366,35 pari anche alla Superficie commerciale.

- Fabbricato a destinazione autorimessa (Part. 110, *Sub. 2*), identificato nell'elaborato planimetrico (*allegato 3 – colore magenta*) come *Corpo n. 4*, articolato su n. 2 piani fuori terra;

La Superficie reale del Sub. 2 - Corpo n. 4 (Autorimessa) risulta pari a mq. 64,20 pari anche alla Superficie commerciale.

I fabbricati sopra elencati componenti in parte il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva risultano circondati da una corte di comune pertinenza (Part. 110 – *Sub. 3, B.C.N.C.*) a cui l'accesso risulta garantito da uno stradello (sterrato) carrabile da via Monte Coralli.

Il compendio di cui sopra, risulta alla data dei sopralluoghi sede di un'Azienda Agricola uni-personale intestata all'esecutata e pertanto comprende anche alcuni appezzamenti di terreno agricolo (*allegato 3 – colore arancione*).

La Superficie catastale totale dell'appezzamento di terreno agricolo risulta pari a mq. 107.377.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili costituenti il compendio immobiliare oggetto di stima risultano, in parte, così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza (*allegato 1*):

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

161/2021 R.G. promossa da

contro

12/52

Relazione di accertamento peritale

- beni intestati a:
  - \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ - per la quota di proprietà di 1/1

dei seguenti beni:

- Foglio 183, **Particella 110, Sub. 1**, Zona Censuaria --, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 11,5 vani, Superficie catastale: Totale mq. 313, Totale escluse aree scoperte: mq. 313, Rendita € 1.069,07, via Monte Coralli n. 8, piano T-1;
- Foglio 183, **Particella 110, Sub. 2**, Zona Censuaria --, Categoria D/10, Classe --, Consistenza --, Rendita € 2.815,00, via Monte Coralli n. 8, piano S1-T-1

Le unità immobiliari, insistono, unitamente ad altre, sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Faenza (*allegato 1*):

- Foglio 183, Particella 110, Qualità Ente Urbano, Superficie mq. 3.300,00.

Sono inoltre presenti i seguenti Beni Comuni Non Censibili, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza (*allegato 1*):

- Foglio 183, Particella 110, Sub. 3, via Monte Coralli n. 8, piano T, BCNC comune ai Subb. 1 e 2 (Corte).

Sono inoltre parte del compendio immobiliare oggetto di stima i seguenti appezzamenti di terreno agricolo così identificati al Catasto Terreni del Comune di Faenza (*allegato 1*):

- beni intestati a:
  - \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ - per la quota di proprietà di 1/1

dei seguenti beni:

- Foglio 183, **Particella 55**, Qualità Incolto Produttivo, Classe U, Superficie catastale: mq. 22, Reddito: Dominicale € 0,01, Agrario € 0,01;
- Foglio 183, **Particella 65**, Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie catastale: mq. 4.710, Reddito: Dominicale € 48,65, Agrario € 46,22;

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

161/2021 R.G. promossa da \_\_\_\_\_

contro \_\_\_\_\_

13/52

Relazione di accertamento peritale

- Foglio 183, **Particella 66:**
  - Porz. A - Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie catastale: mq. 7.575, Reddito: Dominicale € 78,24, Agrario € 74,33;
  - Porz. B - Qualità Frutteto, Classe 2, Superficie catastale: mq. 1.200, Reddito: Dominicale € 36,26, Agrario € 12,39;
  - Porz. C - Qualità Incolto Produttivo, Classe U, Superficie catastale: mq. 2.600, Reddito: Dominicale € 1,61, Agrario € 0,54;
- Foglio 183, **Particella 67:**
  - Porz. A - Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie catastale: mq. 340, Reddito: Dominicale € 3,51, Agrario € 3,34;
  - Porz. B - Qualità Incolto Produttivo, Classe U, Superficie catastale: mq. 3.455, Reddito: Dominicale € 2,14, Agrario € 0,71;
  - Porz. C - Qualità Frutteto, Classe 2, Superficie catastale: mq. 300, Reddito: Dominicale € 9,06, Agrario € 13,10;
- Foglio 183, **Particella 68:**
  - Porz. A - Qualità Frutteto, Classe 2, Superficie catastale: mq. 1.650, Reddito: Dominicale € 49,85, Agrario € 17,04;
  - Porz. B - Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie catastale: mq. 280, Reddito: Dominicale € 2,89, Agrario € 2,75;
- Foglio 183, **Particella 69:**
  - Porz. A - Qualità Frutteto, Classe 2, Superficie catastale: mq. 2.450, Reddito: Dominicale € 74,02, Agrario € 25,31;
  - Porz. B - Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie catastale: mq. 140, Reddito: Dominicale € 1,45, Agrario € 1,37;
- Foglio 183, **Particella 70**, Qualità Frutteto, Classe 2, Superficie catastale: mq. 3.900, Reddito: Dominicale € 117,83, Agrario € 40,28;
- Foglio 183, **Particella 95:**
  - Porz. A - Qualità Frutteto, Classe 2, Superficie catastale: mq. 28.560, Reddito: Dominicale € 862,88, Agrario € 295,00;

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

161/2021 R.G. promossa da

contro

14/52

Relazione di accertamento peritale

Porz. B - Qualità Incolto Produttivo, Classe U, Superficie catastale: mq.

800, Reddito: Dominicale € 0,50, Agrario € 0,17;

- Foglio 183, **Particella 97**, Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie catastale: mq. 10.220, Reddito: Dominicale € 105,56, Agrario € 100,29;

**\* Il Mappale 98 risulta essere stato soppresso** e la sua soppressione/variazione ha generato i Mappali 159:

- Foglio 183, **Particella 159**, Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie catastale: mq. 28.057, Reddito: Dominicale € 289,80, Agrario € 275,31;

**e 160 e 161 (a loro volta soppressi)**

- Foglio 183, **Particella 99**, Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie catastale: mq. 11.118, Reddito: Dominicale € 114,84, Agrario € 109,10.

### CONFINI

*Part. 55:* \_\_\_\_\_ (Part. 53), \_\_\_\_\_ (Part. 95), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

*Part. 65:* \_\_\_\_\_ (Part. 66 e 97), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

*Part. 66:* \_\_\_\_\_ (Part. 65, 67, 68, 95 e 97), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

*Part. 67:* \_\_\_\_\_ (Part. 66 e 95), \_\_\_\_\_ (Part. 71), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

*Part. 68:* \_\_\_\_\_ (Part. 66, 69, 95, 97 e 159), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

*Part. 69:* \_\_\_\_\_ (Part. 68, 70, 95, 99 110), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

*Part. 70:* \_\_\_\_\_ (Part. 69, 95 e 110), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

*Part. 95:* \_\_\_\_\_ (Part. 6), \_\_\_\_\_ (Part. 5, 71 e 72), \_\_\_\_\_ (Part. 55, 67, 68, 69, 70 e 110), salvi altri apparenti alle planimetrie al

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**161/2021 R.G. promossa da**

**contro**

**15/52**

**Relazione di accertamento peritale**

Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Part. 97: \_\_\_\_\_ (Part. 65, 66 e 159), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Part. 99: \_\_\_\_\_ (Part. 69, 70, 110 e 159), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Part. 110: \_\_\_\_\_ (Part. 159), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Part. 159: \_\_\_\_\_ (Part. 53), \_\_\_\_\_ (Part. 68, 69, 70, 99 e 110), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE**

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del 18/10/2021 Rg. n. 21906, Rp. n. 15104, fatta eccezione per:

- la Particella di terreno agricolo identificata con il n. **98**, per la quale in data 29/03/2011 è stata presentata, all'Agenzia del Territorio – Provincia di Ravenna, una pratica di frazionamento Prot. n. RA0040015 in atti dal 30/03/2011 (n. 40015.1/2011) a seguito del quale il mappale suindicato è stato soppresso generando le Particelle 159 e 160.

Si specifica che, a seguito della pratica precedentemente indicata, il Mappale 160 è stato a sua volta soppresso in pari data, variando e/o generando le Particelle 110 e 161; sempre in sede di pratica di frazionamento del 30/03/2011, la Particella 161 è stata anch'essa soppressa, variando sostanzialmente la consistenza della Particella 110.

Si specifica infine che l'Estratto di Mappa Catastale estratto presso l'Agenzia del Territorio – Provincia di Ravenna in data 27/05/2022 dallo scrivente, indica correttamente la Particella 159 e non la n. 98.

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**161/2021 R.G. promossa da**

**contro**

**16/52**

**Relazione di accertamento peritale**



## PROPRIETÀ

I beni oggetto di stima risultano intestati come segue (*allegato 1, 7 e 8*):

- \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ - **per la quota di proprietà di 1/1**

e residente in via \_\_\_\_\_, Comune di \_\_\_\_\_.

## SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

In sede di sopralluoghi, condotti in data 27/05/2022 e 05/09/2022, i beni oggetto di pignoramento risultavano occupati ed utilizzati dalla \_\_\_\_\_ (esecutata) e dalla sua famiglia, così come comprovato dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia inviato allo scrivente dall'Ufficio Anagrafe e Servizi Demografici del Comune di Faenza in data 31/05/2022 (*allegato 7*).

## STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

Con riferimento a quanto disposto dal Giudice ed indicato nella premessa della presente relazione, il creditore precedente non ha provveduto a depositare il certificato di stato civile dell'esecutata, pertanto lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta agli uffici preposti.

A tal proposito, dall'Estratto per Riassunto degli Atti di Matrimonio inviato allo scrivente in data 31/05/2022 dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Casola Valsenio (*allegato 7*), la \_\_\_\_\_ (esecutata) ed il marito \_\_\_\_\_ hanno contratto matrimonio nel 1995 ed hanno scelto il regime della separazione dei beni.

## ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Dall'atto di compravendita (*allegato 8*) a rogito Notaio Adalberto Mercatali di Modigliana, Rep. n. 85785/20684 del 07/10/1999, si evince che: "[...] le signore \_\_\_\_\_, ciascuna per i propri diritti, congiuntamente vendono alla signora \_\_\_\_\_, che accetta e compera, la piena proprietà dei beni di seguito

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

161/2021 R.G. promossa da \_\_\_\_\_

contro \_\_\_\_\_

17/52

Relazione di accertamento peritale

descritti, ubicati in Comune di Faenza – RA – (già condotti in affitto dalla compratrice in base a contratto registrato a Forlì il 08/03/1999 al n. 477 serie 2 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Ravenna il 08/03/1999 all'art. 2089 e con durata fino al 05 marzo 2014): fondo rustico costituito da terreno agricolo, con sovrastanti fabbricati rurali costituiti da casa ad uso abitazione, fienile, stalla, autorimessa e ripostigli, il tutto già censito al Catasto Terreni del detto Comune alla Partita 16537, al foglio 183 coi mappali:

55 di catastali are 00.22

65 di catastali are 47.10

66 di catastali Ha. 1.13.75

67 di catastali are 40.95

68 di catastali are 19.30

69 di catastali are 25.90

70 di catastali are 39.00

95 di catastali Ha. 2.93.60

97 di catastali Ha. 1.02.20

98 di catastali Ha. 3.16.90

99 di catastali Ha. 1.11.18

e così, per una superficie catastale complessiva di H. 11.10.10 e con i redditi, pure complessivi, dominicale di lire 3.450.107 et agrario di lire 1.823.397. [...]

[...] 1) I beni vengono venduti a corpo nello stato di fatto (noto alla parte acquirente) e di diritto in cui attualmente si trovano e comprensivamente a tutte le relative aderenze, pertinenze, sovrastanze, azioni, ragioni, usi e diritti inerenti, servitù attive e passive se vi sono e come sono ed in quanto abbiano ragione legale di esistere, e con tutte le servitù di cui all'atto ai rogiti del Notaio Cattani Giacomo in data 03/12/1959 Rep. 13696/3817 registrato a Lugo il 16 dicembre 1959 al n. 733 mod. I Vol 125 e trascritto a Ravenna il 22/12/1959 all'art. 6160, che la parte compratrice dichiara di ben conoscere ed accettare e che si intendono qui come integralmente riportate e trascritte.  
[...] 3) Garantisce la Parte venditrice che i beni venduti le spettano ed appartengono in

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

161/2021 R.G. promossa da

contro

18/52

Relazione di accertamento peritale

*piena proprietà e disponibilità per giusti e legittimi titoli e che i medesimi sono liberi da trascrizioni di pregiudizio ed ostative, da iscrizioni ipotecarie e da privilegi e che non vi sono persone in grado di esercitare il diritto di prelazione previsto dalle vigenti leggi sulla proprietà coltivatrice in quanto agli aventi diritto sono state effettuate le prescritte notifiche ed i medesimi non hanno esercitato tale diritto.*

*Le venditrici dichiarano e garantiscono altresì che i fabbricati in oggetto non presentano irregolarità costruttive ai sensi della Legge 28/02/1985 n. 47 e successive disposizioni e che a tutt'oggi non sono state eseguite opere tali da dover richiedere licenze o concessioni in sanatoria ai sensi della predetta legge o che rendano incommerciabili tali immobili e che non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori.*

*[...] 8) Ai sensi e per gli effetti della Legge 28/02/1985 n. 47, le venditrici, da me notaio ammonite ai sensi della Legge 04/01/1968 n. 15, dichiarano che i fabbricati rurali in oggetto sono stati costruiti, in parte in epoca anteriore al 01/09/1967 ed in parte in epoca successiva, in base a licenza rilasciata dal Comune di Faenza in data 05/03/1975 n. 76 – Prot. Gen. n. 45. [...]*

*[...] 10) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18-2° comma della legge 28/02/1985 n. 47 si unisce al presente atto sotto la lettera "A", per farne parte integrante e sostanziale, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Faenza in data 21/09/1999 Prot. Sett. n. 1032 del 05/09/1999, contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti il terreno in oggetto e consegnatomi dalla venditrici, le quali dichiarano che a tutt'oggi non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici riguardanti il predetto terreno. [...]"*

Dall'atto di "compravendita di potere" (allegato 8) a firma del Notaio Giacomo Cattani Rep. n. 13696/3817 del 03/12/1959, richiamato dall'atto del Notaio Paolo Castellari del 1999, per quanto riguarda le servitù attive e passive sui terreni oggetto di pignoramento, si evince che: "[...] le Parti a mutua stipulazione convengono quanto segue [omissis] 2) la carreggiata indicata nell'allegata planimetrica con le lettere A-B-C-D, e che rimane compresa nel mappale 53/b, come sopra venduto, rimane gravata dalla servitù di

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**161/2021 R.G. promossa da**

**contro**

**19/52**

**Relazione di accertamento peritale**

passaggio per pedoni e veicoli a favore del terreno, distinto con la part. 53/a, che resta di proprietà dei venditori; tale servitù si intende limitata ai bisogni relativi alla coltivazione del terreno dominante – mappale 53/a – e si esclude che detta carreggiata debba servire per l'accesso ai fabbricati, che in avvenire vengano costruiti sullo stesso terreno dominante. La manutenzione della predetta carreggiata, per il tratto già indicato A-B-C-D, di uso comune, è a carico delle due proprietà utenti, in ragione di metà ciascuna;

3) il proprietario, il conduttore o chi per essi, del podere come sopra compravenduto, potranno in perpetuo attingere acqua, accedendo, anche con bestiame, al pozzo costruito sulla sorgente, che trovasi nel predetto mappale 53/a – restante proprietà dei venditori, in corrispondenza del punto indicato con la lettera E nell'allegata pianta. Si intende che l'accesso al predetto pozzo dovrà avvenire attraverso la carreggiata che termina in corrispondenza del mappale 55/c, e da questo mappale seguendo la via più breve, senza recare danni al fondo servente. Il proprietario, il conduttore o chi per essi, del fondo dominante – il podere come sopra compravenduto -, potranno prelevare acqua dal predetto pozzo per le necessità e i bisogni della famiglia colonica, del bestiame e delle irrorazioni anticrittogamiche del fondo dominante medesimo, anche a mezzo di una tubazione fissa interrata, che congiuga il pozzo stesso con punto più vicino della nuova proprietà del compratore. Le spese di manutenzione e pulizia del detto pozzo sono a carico delle due Parti utenti per metà ciascuna; [...]”

Sulla base dell'Elaborato Planimetrico e dell'Elenco Subalterni (*allegato 1*) estratto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio della Provincia di Ravenna, rientrano tra le parti comuni, i seguenti B.C.N.C. distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza (RA), Foglio 183, Particella 110, afferenti alle unità immobiliari oggetto di pignoramento:

- Foglio 183, Particella 110, Sub. 3, via Monte Coralli n. 8, piano T, BCNC comune ai Subb. 1 e 2 (Corte).

Appaiono inoltre quali parti comuni agli immobili tutte le parti, spazi ed accessori comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C.

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**161/2021 R.G. promossa da**

**contro**

**20/52**

**Relazione di accertamento peritale**

**VINCOLI**

Dall'atto unilaterale d'obbligo (*allegato 8*) del 05/12/2006 Rep. n. 7057/2732 a firma del Notaio Roberto Gualdrini di Riolo Terme (RA), tra il Comune di Faenza e la \_\_\_\_\_ (esecutata) si evince che: “[...] \_\_\_\_\_ dichiara, riconosce, si obbliga per sé, suoi successori e comunque aventi causa a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Faenza:

- 1) ad asservire, quale pertinenza urbanistica della costruzione, il terreno sito in Comune di Faenza, classificato in Zona E dal PRG, come meglio specificato in premessa, distinto al Catasto Terreni di Faenza al foglio 183 con le particelle 55 – 65 – 66 – 67 – 68 – 69 – 70 – 95 – 97 – 98 – 99 – 110 della superficie di Ha 11.10.10 [...] [...] 2) a rendere conseguentemente inedificabile il terreno di cui al punto 1 successivamente al rilascio del Permesso di Costruire di cui alla domanda Prot. n. 628, del 21/06/2006 per una quantità di Ha. 7,79,20 pari alla superficie necessaria in relazione all'intervento progettato;
- 3) più precisamente, a rendere inedificabile la suddetta superficie di terreno asservendo, per ciascuna destinazione d'uso, sulla base dell'applicazione degli indici di edificabilità previsti dal PRG 96, le seguenti quantità di aree per mq. 805,84 di servizi agricoli: Ha. di area resa inedificabile 7.79.20;
- 4) a mantenere la destinazione d'uso agricolo del fabbricato oggetto della domanda di Permesso di costruire con esclusione di variazioni anche senza opere, fatti salvi i casi consentiti nelle Nda del PRG 96 [...]”

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti.

In particolare, il R.U.E. del Comune di Faenza (RA), approvato con Delibera di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 11 del 31/03/2015, classifica l'area in cui si trovano le unità immobiliari all'interno dei seguenti ambiti (*allegato 10*):

**Particella 110**

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

161/2021 R.G. promossa da \_\_\_\_\_

contro \_\_\_\_\_

21/52

Relazione di accertamento peritale

- *Disciplina del territorio rurale – Unità poderale d'intervento (art. 12.3)* è costituita dall'insieme dei terreni contigui (intendendo con ciò anche i terreni frontistanti separati dalla viabilità e/o da corsi d'acqua) che risultino appartenere ad una stessa proprietà.
- L'unità minima poderale utile per l'applicabilità degli indici di zona è definita come segue:
  - ha 7 nelle aree di valore naturale e ambientale [art. 14], negli ambiti di tutela paesaggistica collinare [art. 22], nelle aree di tutela delle aste fluviali [art. 22.3] e nelle reti ecologiche territoriali di connessione [art. 20.3];
  - ha 5 negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico [art. 15], negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola [art. 13] e negli ambiti agricoli periurbani [art. 16];
  - ha 3, esclusivamente negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, per la realizzazione di servizi agricoli in unità poderali esistenti al 31/12/1995.

Ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità, ciascuna delle unità poderali derivanti dal frazionamento dei terreni, verificati dal 31/12/1995, deve rispettare le dimensioni minime (5 o 7 ha), anche mediante accorpamento ad unità poderali esistenti al 31/12/1995 o a quelle costituitesi successivamente nel rispetto della presente norma.

Negli ambiti agricoli sono inoltre confermati gli atti esistenti dell'asservimento o al vincolo dei terreni.

I titoli edilizi relativi ad aumenti di Sul delle singole funzioni, anche a seguito di cambi d'uso, sono subordinati all'asservimento con atto trascritto di un terreno catastalmente definito e coincidente almeno con l'unità minima poderale o di dimensioni maggiori in relazione alla consistenza delle costruzioni complessivamente presenti nell'unità poderale, con riferimento alla funzione oggetto di aumento di superficie.

Il terreno da asservire coincide sempre con l'intera unità poderale nel caso di indice esaurito per le abitazioni di cui all'art. 13.3 e nel caso in cui si realizzi la

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**161/2021 R.G. promossa da**

**contro**

**22/52**

**Relazione di accertamento peritale**

Sul massima per servizi di 400 mq.

L'atto deve contenere anche le seguenti condizioni:

- **i fabbricati di nuova costruzione, nei dieci anni successivi all'agibilità, devono rimanere funzionali all'esercizio dell'attività agricola e pertanto non è ammesso l'intervento di cambio di destinazione d'uso anche senza opere, salvi i casi di successione: lo stesso obbligo vale nel caso di utilizzo residenziale di fabbricati destinati a servizi e per gli ampliamenti che determinano autonome unità abitative.**

#### **Particella 159 (parte)**

- *Disciplina del territorio rurale – Aree di valore naturale ed ambientale (art. 14)* sono le parti di territorio alle quali si riconosce un prevalente ruolo di garanzia della continuità ecologico-ambientale.

Le finalità da perseguire e gli interventi ammessi derivano dall'art. 3.25.a del PTCP e dagli art. 12 e 13 delle norme di RUE, con le limitazioni per gli edifici funzionali all'attività agricola esposte di seguito:

- Le nuove funzioni abitative sono consentite unicamente mediante l'utilizzo di ambienti interni agli edifici abitativi esistenti.
- Non sono ammessi allevamenti, serre con struttura fissa e piccole attività.
- Sono consentiti gli interventi sugli edifici esistenti con aumento di Sul interni alla sagoma.

#### **Particelle 55, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 95, 97, 99, 110 e 159 (parte)**

- *Disciplina del territorio rurale – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 15)* sono gli ambiti di particolare interesse paesaggistico caratterizzati dall'integrazione del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.

Le finalità da perseguire e gli interventi ammessi derivano dall'art. 10.7 del PTCP e dagli articoli 12 e 13 delle norme di RUE, con le limitazioni per gli edifici funzionali all'attività agricola esposte di seguito:

- L'utilizzo degli indici di cui all'art. 13.2 [Ambiti ad alta vocazione produttiva

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**161/2021 R.G. promossa da**

**contro**

**23/52**

**Relazione di accertamento peritale**

agricola – Funzioni] per le serre con struttura fissa è consentito per le aziende esistenti già provviste di serre.

- Gli indici di cui all'art. 13.2 per gli allevamenti non intensivi sono dimezzati.

### PROVENIENZA DEI BENI

Con atto di compravendita (*allegato 8*) a rogito Notaio Adalberto Mercatali di Modigliana (FC), Rep. n. 85785/20684 del 07/10/1999 la \_\_\_\_\_ (esecutata) acquistava il compendio immobiliare oggetto di pignoramento dalle \_\_\_\_\_.

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Con riferimento a quanto disposto dal Giudice ed indicato nella premessa della presente relazione, il creditore procedente ha optato per la presentazione della certificazione notarile sostitutiva (*allegato 5*) a firma del Notaio Paolo Castellari di Faenza (RA) e relativamente a ciascuno degli immobili pignorati la certificazione di cui sopra risale sino all'atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno un ventennio dalla trascrizione dell'atto di pignoramento (atto di compravendita del 1999).

Si precisa inoltre che nella predetta certificazione notarile sostitutiva sono stati indicati sia i dati catastali attuali che storici degli immobili pignorati.

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna (*allegato 9*), **non risultano aggiornamenti rispetto al certificato notarile (*allegato 6*) del Notaio Paolo Castellari di Faenza**, restano quindi gli atti pregiudizievoli, come già rilevato dal Notaio stesso e di seguito elencati:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Ravenna R.g. 2357, R.p. 418 del 28/01/2005;
- **Ipoteca volontaria** iscritta a Ravenna R.g. 7205, R.p. 1682 del 20/04/2010;
- **Atto unilaterale d'obbligo** trascritto a Ravenna R.g. 20188, R.p. 33110 del 18/12/2006;
- **Pignoramento Immobiliare** trascritto a Ravenna R.g. 21906, R.p. 15104 del

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

161/2021 R.G. promossa da \_\_\_\_\_

contro \_\_\_\_\_

24/52

Relazione di accertamento peritale



118/10/2021.

**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.

**INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Presso il Comune di Faenza sono stati riscontrati i seguenti documenti amministrativi relativi al compendio immobiliare oggetto di esecuzione (*allegato 4*):

- **Licenza per Lavori Edili n. 17/1967, P.G. 1072 del 08/02/1967** intestata al \_\_\_\_\_ per costruzione di casone – attrezzi su appezzamento di terreno di sua proprietà, sito in Faenza (RA), via Monte Coralli n. 8 (relativo all'attuale fabbricato ad uso Autorimessa: *Corpo n. 4 – Sub. 2*);
- **Licenza per Lavori Edili, P.G. 77 del 11/02/1975** intestata al \_\_\_\_\_ per nuova costruzione di stalla per bovini a stabulazione libera e annesso fienile situata a Faenza (RA) in via Monte Coralli n. 8 (relativo all'attuale fabbricato ad uso Ricovero attrezzi agricoli: *Corpo n. 3 – Sub. 2*);
- **D.I.A. PG. 107 del 07/02/2003** intestata \_\_\_\_\_ per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di ricovero di attrezzi agricoli sito in Comune di Faenza (RA), via Monte Coralli n. 8;
- **Permesso di Costruire – Trasformazioni Urbanistiche ed Edilizie n. 49 del 20/03/2007, PG. 456/06** intestato \_\_\_\_\_ per demolizione e costruzione di servizi agricoli sito in Comune di Faenza (RA), via Monte Coralli n. 8;
- **Permesso di Costruire n. 62 del 23/06/2011 PG. 30792 del 30/07/2010** intestato \_\_\_\_\_ (ARCHIVIATA SU RICHIESTA);
- **Domanda di Certificato di Agibilità PARZIALE PG. 29301 del 02/08/2011** intestato alla \_\_\_\_\_ relativa al P.d.C. Del 20/03/2007, PG. 628 del

---

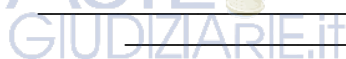
Procedimento di esecuzione immobiliare n.

161/2021 R.G. promossa da \_\_\_\_\_

contro \_\_\_\_\_

25/52

Relazione di accertamento peritale



21/06/2006 e completamento lavori P.d.C. n. 62 del 23/06/2011 (relativo agli Uffici: *Corpo n. 2 – Sub. 2*).

Con riferimento a quanto disposto dal Giudice ed indicato nella premessa della presente relazione al punto 3, si precisa che la costruzione dell'abitazione principale, del fienile del corpo ad uso servizi per l'attività agricola (attuale *Corpo n. 2 – Sub. 2* ad uso uffici) è stata realizzata anteriormente il 02/09/1967 ma non è stato possibile per lo scrivente reperire presso l'Ufficio Accesso agli Atti del Comune di Faenza il permesso di costruire, poiché mai stato richiesto all'epoca; in tutti i casi nello stralcio di mappa "Cartaforte" il fabbricato a destinazione residenziale e relativi corpi di pertinenza non risultava indicato, quindi presumibilmente risale alla fine degli anni '50.

Sulla base dei sopralluoghi svolti sono state rilevate, rispetto agli elaborati grafici relativi allo stato autorizzato e alle planimetrie catastali, le seguenti difformità:

*Abitazione – Sub. 1*

Alla luce di quanto precedentemente accennato, non essendo stata rilasciata e conseguentemente reperita la licenza di costruzione dell'abitazione, poiché ante '67 in zona rurale, si elencano di seguito le difformità rilevate rispetto alla planimetria catastale del fabbricato (del 2011):

*piano terra*

1. realizzazione di portico sul fronte dell'abitazione di larghezza pari a m 3,85 e lunghezza pari a quella dell'edificio con altezze rilevate pari a m 2,90 (altezza minima) e m 3,53 (altezza massima);
2. realizzazione di tettoia sul retro del fabbricato di larghezza pari a m 2,30 e lunghezza pari a quella dell'edificio con altezze rilevate pari a m 2,90 (altezza minima) e m 3,30 (altezza massima);
3. nel locale bagno/lavanderia inserimento di un tramezzo di sp. 18 cm per realizzazione di doccia in muratura;
4. ampliamento dell'apertura tra il soggiorno e la cucina, rilevata di dimensioni pari a cm 223 x 244;
5. il locale "ex stalla" è stato suddiviso con pannelli sandwich per creare un stanza

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**161/2021 R.G. promossa da**

**contro**

**26/52**

**Relazione di accertamento peritale**

ad uso laboratorio a servizio dell'attività agricola;

*piano primo*

1. tamponamento di porta tra il disimpegno del vano scala e la camera frontistante;
2. diversa realizzazione di porta di accesso ad una camera da letto dal disimpegno;
3. inserimento di doccia in muratura in n. 1 bagno attraverso la realizzazione di n. 2 tramezzi in cartongesso (spessore cm 10).

*Fienile: Corpo n. 1 – Sub. 2 (permesso di costruire PG. 456/06 del 20/03/2007)*

Il Fienile risulta conforme sia catastalmente che dal punto di vista edilizio – urbanistico, anche se non risulta essere stato demolito e ricostruito a seguito del permesso di costruire PG. 456/06 del 20/03/2007.

Si specifica comunque che il fabbricato, alla data dei sopralluoghi risultava collabente pertanto non si è proceduto al rilievo del piano primo.

*Uffici - Abitazione: Corpo n. 2 – Sub. 2 (permesso di costruire PG. 456/06 del 20/03/2007)*

Il fabbricato a destinazione uffici risulta, come precedentemente accennato nel paragrafo “Consistenza ed ubicazione”, alla data dei sopralluoghi trasformato ed utilizzato quale residenza di alcuni membri della famiglia della \_\_\_\_\_ (esecutata).

Dal punto di vista catastale ed edilizio – urbanistico risulta comunque conforme, fatta eccezione per la destinazione d'uso e per l'inserimento una piccola spalletta realizzata nel bagno a piano terra per la creazione di una doccia in muratura.

*Ricovero attrezzi agricoli: Corpo n. 3 – Sub. 2 (D.I.A. PG. 107 del 07/02/2003)*

Il fabbricato ad uso ricovero attrezzi agricoli risulta conforme sia catastalmente che dal punto di vista edilizio – urbanistico.

*Autorimessa: Corpo n. 4 – Sub. 2 (Licenza per Lavori Edili n. 17/1967, P.G.*

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**161/2021 R.G. promossa da**

**contro**

**27/52**

**Relazione di accertamento peritale**

1072 del 08/02/1967)

Il fabbricato ad uso autorimessa risulta conforme dal punto di vista catastale. La pratica di costruzione riferita a tale edificio risulta essere la Licenza per Lavori Edili n. 17/1967, P.G. 1072 del 08/02/1967. Le dimensioni indicate nel permesso succitato risultano conformi a quanto rilevato in sede di sopralluoghi ma negli elaborati grafici allegati al titolo del 1967 il *Corpo n. 4* risulta posizionato rispetto agli altri fabbricati con una rotazione di 45°.

Alla luce di quanto sopra esposto, fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione della Romagna Faentina - Comune di Faenza, si ritiene che le opere difformi dell'abitazione (Part. 110 – *Sub. 1*), sopra elencate (sia per il piano terra che per il piano primo) possano essere regolarizzate con presentazione di pratica di S.C.I.A. a sanatoria ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004; andrà infine regolarizzata comunque la situazione catastale.

Per quanto riguarda invece il *Corpo n. 2 – Sub. 2 (Uffici/Abitazione)* fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione della Romagna Faentina - Comune di Faenza, si ritiene che occorra ripristinare la destinazione ad uso uffici oppure procedere a quanto necessario per trasformare l'uso del fabbricato.

Poiché tra il *Corpo n. 3 (Ricovero attrezzi agricoli)* e il *Corpo n. 4 (Autorimessa)* si sono rilevate alcune strutture temporanee (ad uso tettoie), si ritiene che tali manufatti debbano essere smontati per riportare lo stato dei luoghi a quello autorizzato.

### IDONEITÀ ALL'USO

In relazione all'idoneità all'uso è stata rinvenuta agli atti comunali (*allegato 4*):

- **Domanda di Certificato di Agibilità PARZIALE PG. 29301 del 02/08/2011** intestato \_\_\_\_\_ relativa al P.d.C. Del 20/03/2007, PG. 628 del 21/06/2006 e completamento lavori P.d.C. n. 62 del 23/06/2011 (relativo agli

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

161/2021 R.G. promossa da \_\_\_\_\_

contro \_\_\_\_\_

28/52

Relazione di accertamento peritale

Uffici: *Corpo n. 2 – Sub. 2).*

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (*allegato 5*), rilasciato dal Comune di Faenza in data 14/06/202, Protocollo n. 50381 del 12/06/2022 certifica che le aree censite nel N.C.T. del Comune di Faenza, **Foglio 183, Particelle 55, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 95, 97, 99, 110 e 159**, risultano classificate:

• nel **R.U.E. approvato** ricadono in:

◦ Foglio 183, Particelle 55, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 95, 97, 99, 110

**Art. 15 – Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico**

◦ Foglio 183, Particella 159

**Art. 14 – Aree di valore naturale ed ambientale (parte)**

**Art. 15 – Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico (parte)**

I suddetti mappali si trovano altresì interessati dai seguenti elaborati del R.U.E.:

- **Tav. P.3 – Tavole di progetto (Scala 1:5.000) – Tavole 12.1 – 12.2**
- **Tav. C.1 – Relazione illustrativa**
- **Tav. C.2 – Tavola dei Vincoli (Scala 1:10.000) e Scheda dei Vincoli – Tavola 12**

I mappali di cui sopra sono anche interessati dalle prescrizioni urbanistiche derivanti dalla lettura integrata e complessiva delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.E. (Tav. P.2).

Si evidenzia che dalla lettura integrale dell'art. 12 comma 3 si ricavano i limiti di utilizzo degli indici di zona in relazione ai frazionamenti successivi al 31/12/1995: in particolare, ai fini dell'applicazione degli indici di zona, i frazionamenti di terreni successivi al 31/12/1995 sono validi alle seguenti condizioni:

- ciascuna delle unità poderali derivanti dal frazionamento rispetta le dimensioni minime previste dalle norme;
- il frazionamento produce accorpamenti, nel rispetto delle dimensioni minime previste dalle norme, ad unità poderali esistenti al 31/12/1995;
- il frazionamento produce accorpamenti ad unità poderali costituitesi dopo il

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**161/2021 R.G. promossa da**

**contro**

**29/52**

**Relazione di accertamento peritale**

31/12/1995 nel rispetto delle norme.

L'elaborato "Tav. C.2 – Tavola dei Vincoli (Scala 1:10.000) e Scheda dei Vincoli" costituisce una ricognizione di vincoli e prescrizioni, per i quali occorre puntuale verifica in sede di progetto.

Le norme sovraordinate a carattere prescrittivo prevalgono sulle disposizioni del R.U.E. Sono fatte salve le prescrizioni urbanistiche provenienti da norme dello Stato, regione e Provincia.

I mappali di cui sopra non ricadono nei territori vincolati dalla Legge 21/11/2000 n. 353 "Legge quadro in materia di incendi boschivi" alla data di compilazione del certificato.

## DESCRIZIONE DEI BENI

### Caratteristiche estrinseche:

Trattasi della piena proprietà di compendio immobiliare in zona rurale e periferica del Comune di Faenza (RA), Via Monte Coralli n. 8, specificatamente, composto da:

- Fabbricato a destinazione residenziale articolata su n. 2 piani fuori terra (Part. 110, Sub. 1) (*allegato 3 – colore rosso*); l'abitazione in oggetto risulta costituita catastalmente da:
  - *piano terra*: ingresso con ampio vano scale interno e ripostiglio nel sottoscala, soggiorno, cucina, disimpegno e bagno/lavanderia; in adiacenza ai locali residenziali del piano terra, risulta collegato direttamente per mezzo di una porta un ampio locale "ex stalla";
  - *piano primo*: disimpegno, n. 6 camere e n. 2 bagni.
- Fabbricato Fienile (Part. 110, Sub. 2), identificato nell'elaborato planimetrico (*allegato 3 – colore blu*) come *Corpo n. 1*, articolato su n. 2 piani fuori terra; l'edificio a servizio dell'attività agricola in oggetto risulta costituito catastalmente da:
  - *piano terra*: locale ad uso fienile (doppio volume) e n. 2 locali ad uso cantina;
  - *piano primo*: n. 1 locale ad uso ripostiglio collegato al piano terra da scala in

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

161/2021 R.G. promossa da

contro

30/52

Relazione di accertamento peritale

ferro esterna.

- Fabbricato a destinazione direzionale ma a tutti gli effetti utilizzato e trasformato in residenza (Part. 110, Sub. 2), identificato nell'elaborato planimetrico (*allegato 3 – colore verde*) come *Corpo n. 2*, articolato su n. 1 piano fuori terra e un piano interrato; il fabbricato in oggetto risulta costituito catastalmente da:
  - *piano terra*: ingresso da portico, n. 3 locali ad uso ufficio, disimpegno e n. 1 bagno;
  - *piano interrato*: n. 1 locale ad uso cantina collegato al piano terra da scala interna.
- Fabbricato ad uso ricovero attrezzi agricoli (Part. 110, Sub. 2), identificato nell'elaborato planimetrico (*allegato 3 – colore giallo*) come *Corpo n. 3*, articolato su n. 1 piano fuori terra ad uso magazzino;
- Fabbricato a destinazione autorimessa (Part. 110, Sub. 2), identificato nell'elaborato planimetrico (*allegato 3 – colore magenta*) come *Corpo n. 4*, articolato su n. 2 piani fuori terra;

I fabbricati sopra elencati componenti in parte il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva risultano circondati da una corte di comune pertinenza (Part. 110 – Sub. 3, B.C.N.C.) a cui l'accesso risulta garantito da uno stradello (sterrato) carrabile da via Monte Coralli.

Il compendio di cui sopra, risulta alla data dei sopralluoghi sede di un'Azienda Agricola uni-personale intestata all'esecutata e pertanto comprende anche alcuni appezzamenti di terreno agricolo (*allegato 3 – colore arancione*).

La Superficie catastale totale dell'appezzamento di terreno agricolo risulta pari a mq. 107.377.

#### **Caratteristiche intrinseche:**

*Abitazione articolata su n. 2 piani fuori terra (Part. 110, Sub. 1)*

In generale, l'unità immobiliare in oggetto, risulta in discreto stato di manutenzione, in particolare (*allegato 2*):

- *pavimentazioni, finiture e rivestimenti interni:*

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**161/2021 R.G. promossa da**

**contro 31/52**

**Relazione di accertamento peritale**

- pavimentazione dell'“ex stalla” a piano terra assente così come le pareti e il soffitto non risultano né intonacate, né tinteggiate;
- presenza di colonne a sorreggere il soffitto del locale “ex stalla”;
- pareti divisorie del locale “ex stalla” in pannelli tipo “sandwich” con inserimento di una porta in legno;
- pavimentazione della porzione ad uso “laboratorio” ricavata nell' “ex stalla” in mattonelle effetto legno; si segnala che in tale porzione le pareti, compreso il soffitto risultano intonacate e tinteggiate;
- pavimentazione dell'ingresso/vano scale, soggiorno e cucina in mattonelle;
- assenza di pavimentazione nella porzione del disimpegno/ripostiglio a piano terra;
- pavimentazione del bagno a piano terra in mattonelle di dimensioni circa cm 10x10 posato a correre e rivestimento in mattonelle di gres porcellanato di dimensioni pari a circa cm 15x15 posato a correre fino ad altezza circa pari a 2,00 m; apparecchi idro-sanitari e rubinetterie completi e in buono stato di manutenzione;
- struttura di controsoffitto per nel vano scale/disimpegno al piano primo e alcune strutture di controsoffitto sono state realizzate per alloggiare faretti da illuminazione nel disimpegno tra le camere da letto;
- pavimentazione delle parti comuni (disimpegni e vano scala) a piano primo in klinker;
- pavimentazione di n. 1 bagno a piano primo in mattonelle di gres di dimensioni pari a circa cm 15x15 posato a correre e rivestimento in mattonelle del medesimo materiale;
- pavimentazione di n. 1 bagno a piano primo in mattonelle di gres di dimensioni pari a circa cm 30x30 posato in diagonale e rivestimento in mattonelle del medesimo materiale posato a correre fino ad altezza circa pari a m 2,20;
- scala in muratura di collegamento tra il piano terra e il piano primo rivestita

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**161/2021 R.G. promossa da**

**contro**

**32/52**

**Relazione di accertamento peritale**



- in pietra con parapetto in ferro in parte verniciato;
- pavimentazione delle camere da letto a piano primo rivestita con lastre di pvc effetto legno;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- *infissi interni:*
  - porte in legno alcune delle quali verniciate;
- *infissi esterni (finestre e porta di accesso alla u.i.):*
  - portoncino di ingresso a doppia anta in legno;
  - finestre e porte-finestre in legno verniciate con vetro semplice;
  - soglie e bancali in pietra;
  - oscuramento esterno tipo “scuroni” in legno necessitanti di manutenzione;
- *pavimentazioni, finiture e rivestimenti esterni:*
  - pavimentazione esterna del portico in lastre di c.a.;
  - copertura del portico in lastre di pannelli tipo “sandwich” con finitura di lamiera grecata e colonnine di sostegno in legno;

Impianti:

- *impianto termico e idrico*
  - autonomo, impianto di riscaldamento con unità interne tipo radiatori in ghisa;
  - n. 1 termo-arredo nel bagno a piano primo;
  - boiler per la produzione di acqua calda posizionato nel ripostiglio del sottoscala a piano terra;
- *impianto aria condizionata*
  - assente
- *impianto elettrico*
  - autonomo, in alcuni punti sottotraccia ed in altri a vista;
  - alla data del sopralluogo l'impianto elettrico risultava funzionante

*Fienile – Corpo n. 1 – Sub. 2*

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

161/2021 R.G. promossa da

contro

33/52

Relazione di accertamento peritale

In generale, l'unità immobiliare in oggetto risulta collabente, infatti non è stato possibile eseguire il rilievo a piano primo del fabbricato (*allegato 2*).



*Uffici (Abitazione) – Corpo n. 2 – Sub. 2*

In generale, l'unità immobiliare in oggetto, risulta in buono stato di manutenzione, in particolare (*allegato 2*):

- *pavimentazioni, finiture e rivestimenti interni:*
  - pavimentazione del piano interrato ad uso cantina in parte assente ed in parte in mattonelle di gres delle dimensioni pari a circa cm 15x30 posato a correre;
  - pareti del piano interrato intonacate ma con necessità di tinteggiatura;
  - scala di collegamento tra il piano interrato e il piano terra rivestita di mattonelle di gres delle dimensioni pari a circa cm 15x30 con corrimano in ferro;
  - pavimentazione unica del piano terra (ad eccezione del bagno) in mattonelle di gres delle dimensioni pari a circa cm 15x30 posato a correre e battiscopa del medesimo materiale;
  - rivestimento della parete della cucina in mattonelle di gres di dimensioni circa pari a cm 10x10 posato a correre fino ad altezza circa pari a 2,20 m;
  - pavimentazione del bagno a piano terra in mattonelle di gres porcellanato di dimensioni circa cm 15x15 posato in diagonale e rivestimento del medesimo materiale posato a correre fino ad altezza circa pari a 2,00 m; apparecchi idro-sanitari e rubinetterie completi e in buono stato di manutenzione;
  - copertura del piano terra in legno con travi e tavolato a vista;
  - pareti del piano terra intonacate e tinteggiate; si segnala comunque la presenza di umidità di risalita rilevata principalmente negli angoli delle camere
- *infissi interni:*
  - porte in legno;
- *infissi esterni (finestre e porta di accesso alla u.i.):*



---

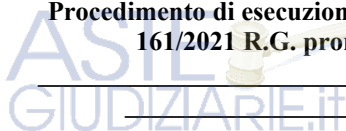
**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**161/2021 R.G. promossa da**

**contro**

**34/52**

**Relazione di accertamento peritale**



- finestre delle bocche di lupo del piano interrato in alluminio verniciato di bianco con vetro semplice;
- finestre e porte-finestre in legno con vetro-camera e zanzariere;
- soglie e bancali in pietra;
- oscuramento esterno tipo "scuroni" in legno;
- *pavimentazioni, finiture e rivestimenti esterni:*
  - pavimentazione esterna in klinker da esterno e copertura del portico in legno;

Impianti:

- *impianto termico e idrico*
  - autonomo, unità interne tipo radiatori in ghisa al piano terra;
  - caldaia posizionata nel disimpegno tra le camere da letto;
- *impianto aria condizionata*
  - assente
- *impianto elettrico*
  - autonomo, sottotraccia;
  - alla data del sopralluogo l'impianto elettrico risultava funzionante

*Fienile – Corpo n. 1 – Sub. 2*

In generale, l'unità immobiliare in oggetto risulta in buono stato di manutenzione (allegato 2).

### **SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI**

Non necessario per il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva.

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

Le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state computate, al lordo delle murature, sulla base delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie e catastali:

*Part. 110 – Sub. 1*

- **Abitazione (piano T):** circa mq 86,50 di superficie ad uso abitazione (pari

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

161/2021 R.G. promossa da

contro

35/52

Relazione di accertamento peritale

- anche alla superficie ragguagliata);
- **“Ex stalla” - deposito/magazzino (piano T):** circa mq 84,90 di superficie ad uso magazzino/deposito, pari anche a mq. 45,45 di superficie ragguagliata;
  - **Portico (piano T):** circa mq 64,30 (3,85 x 16,70) di superficie ad uso portico, pari anche a mq. 11,45 di superficie ragguagliata;
  - **Abitazione (piano 1):** circa mq 178,75 di superficie ad uso abitazione (pari anche alla superficie ragguagliata).

La superficie commerciale totale del **Sub. 1** risulta pari a **mq. 322,15**.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene considerato al 100% per l'abitazione, il 30% della superficie del portico fino a mq. 25 e il 10% per la superficie eccedente e il 50% della superficie del magazzino “ex stalla” adiacente e direttamente comunicante con i vani principali dell'abitazione.

*Part. 110 – Sub. 2*

*Corpo n. 1 – Fienile*

- **Fienile (piano T):** circa mq 147,35 di superficie ad uso fienile (pari anche alla superficie ragguagliata);
- **Fienile (piano 1):** circa mq 72,65 di superficie ad uso fienile (pari anche alla superficie ragguagliata).

La superficie commerciale totale del **Corpo n. 1 – Fienile** risulta pari a **mq. 220**.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene considerato al 100% per il fienile.

*Part. 110 – Sub. 2*

*Corpo n. 2 – Uffici (Appartamento)*

- **Appartamento (piano T):** circa mq 122,45 di superficie ad uso abitazione (pari anche alla superficie ragguagliata);
- **Portico (piano T):** circa mq 21,90 di superficie ad uso portico, pari anche a mq. 5,45 di superficie ragguagliata;

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

161/2021 R.G. promossa da

contro

36/52

Relazione di accertamento peritale

- **Cantina (piano S1):** circa mq 148,45 di superficie ad uso cantina, pari anche a mq. 74,20 di superficie ragguagliata.

La superficie commerciale totale del **Corpo n. 2 – Uffici (Appartamento)** risulta pari a **mq. 202,10**.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene considerato al 100% per i locali principali del piano terra, siano essi computati come locali ad uso ufficio oppure come locali a destinazione residenziale, il 30% della superficie del portico fino a mq. 25 e il 50% della superficie del piano interrato (ad uso cantina) direttamente comunicante con i vani principali dell'unità immobiliare.

*Part. 110 – Sub. 2*

*Corpo n. 3 – Ricovero attrezzi agricoli*

- **Ricovero attrezzi agricoli (piano T):** circa mq 366,35 di superficie ad uso abitazione (pari anche alla superficie ragguagliata).

La superficie commerciale totale del **Corpo n. 3 – Ricovero attrezzi agricoli** risulta pari a **mq. 366,35**.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene considerato al 100% per il ricovero attrezzi agricoli.

*Part. 110 – Sub. 2*

*Corpo n. 4 – Autorimessa*

- **Autorimessa (piano T):** circa mq 64,20 di superficie ad uso autorimessa (pari anche alla superficie ragguagliata).

La superficie commerciale totale del **Corpo n. 4 – Autorimessa** risulta pari a **mq. 64,20**.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene considerato al 100% per l'autorimessa.

Si è fatto riferimento, per la determinazione della superficie ragguagliata, all'Allegato C al DPR 138/1998 (*allegato 11*) e al *Manuale della Banca Dati Quotazioni*

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**161/2021 R.G. promossa da**

**contro**

**37/52**

**Relazione di accertamento peritale**

dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, visionabile e/o scaricabile al seguente link: [+e+guide/.http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali)

La consistenza commerciale degli appezzamenti di terreno agricolo indicata nel paragrafo precedente, è stata calcolata in via approssimativa e comunque sostanzialmente coincidente con quanto riportato nel Piano Colturale (*allegato 11*) dell'Azienda Agricola ivi presente e sulla base delle superfici catastali indicate nelle visure (*allegato 1*) pari a circa **107.377,00 mq.**

#### STIMA DEI BENI

Trattasi della piena proprietà di compendio immobiliare, costituito in parte da fabbricati ed in parte da appezzamenti di terreno agricolo, in zona rurale e periferica del Comune di Faenza (RA), Via Monte Coralli n. 8.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei singoli beni, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a misura considerando i valori per metro quadrato di superficie ragguagliata tenendo come riferimento (*allegato 11*):

- la Tabella dell'O.M.I. Anno 2021 – II semestre – riportante per il Comune di Faenza, fascia Extraurbana, zona RURALE E FRAZIONI MINORI A MONTE, codice di zona R2, Microzona 0, i prezzi, in condizioni normali, delle:
  - abitazioni di tipo economico (da €/mq 800,00 a €/mq 1.150,00)
  - garage (box) (da €/mq 425,00 a €/mq 620,00)
  - capannoni tipici (da €/mq 300,00 a €/mq 450,00)

Ciò stante, si assume come valore unitario il prezzo di **€/mq 800,00 per l'abitazione (Sub. 1) €/mq. 1.000,00 per il fabbricato Uffici/Abitazione (Corpo n. 2 – Sub. 2),**

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

161/2021 R.G. promossa da

contro

38/52

Relazione di accertamento peritale

€/mq. 425,00 per il garage (Corpo n. 4 - Sub. 2), €/mq. 300,00 per il fienile e per il capannone ad uso ricovero attrezzi agricoli (Corpo n. 1 – Sub. 2 e Corpo n. 3 – Sub. 2) oggetto di procedura esecutiva considerando in particolare la posizione degli immobili, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro di interesse per la stima.

Relativamente agli appezzamenti di terreno agricolo facenti parte del compendio immobiliare, tenuto dunque conto dello stato di fatto dei singoli beni, della loro destinazione, delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano alla data dei sopralluoghi, stimati a misura considerando i valori per ettaro di superficie per i terreni agricoli, tenendo come riferimento i Valore Agricoli Medi anno 2022, pubblicati sul sito della Regione Emilia Romagna (*allegato II*), distinti per regioni agrarie; nello specifico la regione agraria di riferimento risulta essere la n. 4 – *Pianura del Lamone* (Bagnara di Romagna, Castel Bolognese, Cotignola, Faenza, Russi e Solarolo).

### DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni.

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, per ogni fabbricato costituente il compendio immobiliare pignorato si procederà ad una detrazione specifica, secondo quanto rilevato ed esposto al paragrafo “Descrizione dei beni”.

Relativamente alle detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica, stante quanto precedentemente esposto nei precedenti paragrafi “Indagine amministrativa” e “Idoneità all'uso”, si ritiene di applicare un deprezzamento forfettariamente indicato pari a circa € 40.000,00 al valore stimato per i fabbricati, comprendente spese tecniche, diritti

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

161/2021 R.G. promossa da

contro

39/52

Relazione di accertamento peritale

comunali e catastali, obblazioni e spese accessorie, opportunamente suddiviso sui fabbricati componenti il compendio immobiliare

Relativamente alle detrazioni per per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili non si ritiene di applicare alcun deprezzamento al valore stimato.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.



### CONTEGGI DI STIMA FABBRICATI

Come detto, si assumono come parametri di riferimento i valori pari a:

- €/mq 800,00 per l'abitazione (Sub. 1)
- €/mq. 300,00 per il fienile (Sub. 2 – Corpo n. 1)
- €/mq 1.000,00 per l'ufficio - ad uso abitazione (Sub. 2 – Corpo n. 2)
- €/mq 300,00 per il ricovero attrezzi agricoli (Sub. 2 – Corpo n. 3)
- €/mq 425,00 per l'autorimessa (Sub. 2 – Corpo n. 4)

per i fabbricati oggetto di procedura esecutiva, pertanto, il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima sopra descritti vengono determinati come segue:

*Part. 110 – Sub. 1*

#### valore dell'abitazione (Sub. 1)

mq 322,15 x €/mq	800,00	<b>€ 257.720,00</b>
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile	30,00%	€ 77.316,00
<b>restano</b>		<b>€ 180.404,00</b>
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale		€ 30.000,00
<b>restano</b>		<b>€ 150.404,00</b>
detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00%	€ 0,00
<b>restano</b>		<b>€ 150.404,00</b>
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e modalità di vendita del bene	15,00%	€ 22.560,60

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

161/2021 R.G. promossa da

contro 40/52

**Relazione di accertamento peritale**



**restano** € 127.843,40  
**valore dell'immobile per la piena proprietà<sup>1</sup>** € 128.000,00

*Part. 110 – Sub. 2*

*Corpo n. 1 – Fienile*

**valore del fienile**

mq 220 x €/mq 300,00 € 66.000,00

detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari  
 caratteristiche dell'immobile 30,00% € 19.800,00

**restano** € 46.200,00

detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale € 0,00

**restano** € 46.200,00

detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici  
 non eliminabili 0,00% € 0,00

**restano** € 46.200,00

detrazioni per assenza di garanzia per vizi e modalità di  
 vendita del bene 15,00% € 6.930,00

**restano** € 39.270,00

**valore dell'immobile per la piena proprietà<sup>2</sup>** € 39.000,00

*Part. 110 – Sub. 2*

*Corpo n. 2 – Uffici - Abitazione*

**valore dell'ufficio - abitazione**

mq 202,1 x €/mq 1.000,00 € 202.100,00

detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari  
 caratteristiche dell'immobile 0,00% € 0,00

**restano** € 202.100,00

detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale € 5.000,00

1 Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

2 Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

161/2021 R.G. promossa da

contro

41/52

Relazione di accertamento peritale

**restano** € 197.100,00

detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili

0,00% € 0,00

**restano**

€ 197.100,00

detrazioni per assenza di garanzia per vizi e modalità di vendita del bene

15,00% € 29.565,00

**restano**

€ 167.535,00

**valore dell'immobile per la piena proprietà<sup>3</sup>**

€ 167.000,00

*Part. 110 – Sub. 2*

*Corpo n. 3 – Ricovero attrezzi agricoli*

**valore del ricovero attrezzi agricoli**

mq 366,35 x €/mq 300,00 € 109.905,00

detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile

10,00% € 10.990,50

**restano**

€ 98.914,50

detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale

€ 0,00

**restano**

€ 98.914,50

detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili

0,00% € 0,00

**restano**

€ 98.914,50

detrazioni per assenza di garanzia per vizi e modalità di vendita del bene

15,00% € 14.837,18

**restano**

€ 84.077,33

**valore dell'immobile per la piena proprietà<sup>4</sup>**

€ 84.000,00

*Part. 110 – Sub. 2*

*Corpo n. 4 – Autorimessa*

3 Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

4 Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

161/2021 R.G. promossa da

contro 42/52

Relazione di accertamento peritale

**valore dell'autorimessa**

	mq	64,2	x €/mq	425,00	€ 27.285,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				10,00%	€ 2.728,50
<b>restano</b>					<b>€ 24.556,50</b>
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale					€ 5.000,00
<b>restano</b>					<b>€ 19.556,50</b>
detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili				0,00%	€ 0,00
<b>restano</b>					<b>€ 19.556,50</b>
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e modalità di vendita del bene				15,00%	€ 2.933,48
<b>restano</b>					<b>€ 16.623,03</b>
<b>valore dell'immobile per la piena proprietà<sup>5</sup></b>					<b>€ 17.000,00</b>

**RIEPILOGO FABBRICATI****FABBRICATI – Particella 110**

<b>Unità immobiliare a destinazione residenziale a piano T-1 sita in Comune di Faenza (RA), via Monte Coralli n. 8</b>	Valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione residenziale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sita in Comune di Faenza (RA), via Monte Coralli n. 8, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Foglio 183, Particella 110, <u>Sub. 1</u>	<b>€ 128.000,00</b>
<b>Unità immobiliare ad uso fienile a piano T-1 sito in Comune di Faenza (RA), via Monte Coralli n. 8</b>	Valore di mercato dell'unità immobiliare ad uso fienile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sita in Comune di Faenza (RA), via Monte Coralli n. 8, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Foglio 183, Particella 110, <u>Sub. 2 – Corpo n. 1</u>	<b>€ 39.000,00</b>
<b>Unità immobiliare a destinazione uffici (abitazione) a</b>	Valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione uffici (abitazione), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sita in Comune di	<b>€ 167.000,00</b>

5 Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

161/2021 R.G. promossa da

contro

43/52

Relazione di accertamento peritale

<b>piano S1-T sita in Comune di Faenza (RA), via Monte Coralli n. 8</b>	Faenza (RA), via Monte Coralli n. 8, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Foglio 183, Particella 110, <u>Sub. 2 – Corpo n. 2</u>	
<b>Unità immobiliare ad uso ricovero attrezzi agricoli a piano T sito in Comune di Faenza (RA), via Monte Coralli n. 8</b>	Valore di mercato dell'unità immobiliare ad uso ricovero attrezzi agricoli, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sita in Comune di Faenza (RA), via Monte Coralli n. 8, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Foglio 183, Particella 110, <u>Sub. 2 – Corpo n. 3</u>	<b>€ 84.000,00</b>
<b>Unità immobiliare ad uso autorimessa a piano T sita in Comune di Faenza (RA), via Monte Coralli n. 8</b>	Valore di mercato dell'unità immobiliare ad uso autorimessa, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sita in Comune di Faenza (RA), via Monte Coralli n. 8, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Foglio 183, Particella 110, <u>Sub. 2 – Corpo n. 4</u>	<b>€ 17.000,00</b>
<b>TOTALE FABBRICATI</b>		<b>€ 435.000,00</b>

### CONTEGGI DI STIMA TERRENI

Come detto, si assumono come parametri di riferimento i valori pari a:

- €/mq 4,80 per i terreni coltivati ad orto irriguo
- €/mq 4,03 per i terreni coltivati a vigneto irriguo
- €/mq 3,78 per i terreni coltivati a frutteto irriguo di drupacee (susino e ciliegio)
- €/mq 0,66 per tutte le frange di terreno assimilabili a margini dei campi, superfici agricole ritirate dalla produzione, aree non coltivabili, tare, boschi, siepi ecc.

pertanto, il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima sopra descritti viene determinato come segue:

*Particella 55*

#### valore dell'appezzamento di terreno

	mq	22	x €/mq	0,66	<b>€ 14,52</b>
detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili				0,00%	<b>€ 0,00</b>

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

161/2021 R.G. promossa da

contro

44/52

Relazione di accertamento peritale

<b>restano</b>				<b>€ 14,52</b>
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e modalità di vendita del bene			15,00%	€ 2,18
<b>restano</b>				<b>€ 12,34</b>
<b>valore dell'immobile per la piena proprietà<sup>6</sup></b>				<b>€ 12,00</b>

*Particella 65*

<b>valore dell'appezzamento di terreno</b>				
	mq	4710	x €/mq	4,03
				<b>€ 18.981,30</b>
detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili			0,00%	€ 0,00
<b>restano</b>				<b>€ 18.981,30</b>
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e modalità di vendita del bene			15,00%	€ 2.847,20
<b>restano</b>				<b>€ 16.134,11</b>
<b>valore dell'immobile per la piena proprietà<sup>7</sup></b>				<b>€ 16.000,00</b>

*Particella 66*

<b>valore dell'appezzamento di terreno</b>				
	mq	6717	x €/mq	4,03
				<b>€ 27.069,51</b>
	mq	4658	x €/mq	3,78
				<b>€ 17.607,24</b>
<b>sommano</b>				<b>€ 44.676,75</b>
detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili			0,00%	€ 0,00
<b>restano</b>				<b>€ 44.676,75</b>
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e modalità di vendita del bene			15,00%	€ 6.701,51
<b>restano</b>				<b>€ 37.975,24</b>
<b>valore dell'immobile per la piena proprietà<sup>8</sup></b>				<b>€ 38.000,00</b>

6 Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

7 Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

161/2021 R.G. promossa da

contro

45/52

Relazione di accertamento peritale

*Particella 67***valore dell'appezzamento di terreno**

mq	940	x €/mq	4,03	€ 3.788,20
mq	3155	x €/mq	0,66	€ 2.082,30

**sommano**

€ 5.870,50

detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili

0,00% € 0,00

**restano**

€ 5.870,50

detrazioni per assenza di garanzia per vizi e modalità di vendita del bene

15,00% € 880,58

**restano**

€ 4.989,93

**valore dell'immobile per la piena proprietà<sup>9</sup>**

€ 5.000,00

*Particella 68***valore dell'appezzamento di terreno**

mq	262	x €/mq	4,03	€ 1.055,86
mq	1022	x €/mq	3,78	€ 3.863,16
mq	646	x €/mq	0,66	€ 426,36

**sommano**

€ 5.345,38

detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili

0,00% € 0,00

**restano**

€ 5.345,38

detrazioni per assenza di garanzia per vizi e modalità di vendita del bene

15,00% € 801,81

**restano**

€ 4.543,57

**valore dell'immobile per la piena proprietà<sup>10</sup>**

€ 4.500,00

*Particella 69*

8 Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

9 Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

10 Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

161/2021 R.G. promossa da

contro

46/52

Relazione di accertamento peritale

**valore dell'appezzamento di terreno**

mq	193	x €/mq	4,03	€ 777,79
mq	2397	x €/mq	3,78	€ 9.060,66

**sommano**

€ 9.838,45

detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici  
non eliminabili

0,00% € 0,00

**restano**

€ 9.838,45

detrazioni per assenza di garanzia per vizi e modalità di  
vendita del bene

15,00% € 1.475,77

**restano**

€ 8.362,68

**valore dell'immobile per la piena proprietà<sup>11</sup>**

€ 8.500,00

*Particella 70***valore dell'appezzamento di terreno**

mq	2512	x €/mq	3,78	€ 9.495,36
mq	1388	x €/mq	0,66	€ 916,08

**sommano**

€ 10.411,44

detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici  
non eliminabili

0,00% € 0,00

**restano**

€ 10.411,44

detrazioni per assenza di garanzia per vizi e modalità di  
vendita del bene

15,00% € 1.561,72

**restano**

€ 8.849,72

**valore dell'immobile per la piena proprietà<sup>12</sup>**

€ 9.000,00

*Particella 95***valore dell'appezzamento di terreno**

mq	1349	x €/mq	3,78	€ 5.099,22
----	------	--------	------	------------

---

11 Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

12 Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

161/2021 R.G. promossa da

contro

47/52

Relazione di accertamento peritale

	mq 28011 x €/mq	0,66	€ 18.487,26
<b>sommano</b>			€ 23.586,48
detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili		0,00%	€ 0,00
<b>restano</b>			€ 23.586,48
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e modalità di vendita del bene		15,00%	€ 3.537,97
<b>restano</b>			€ 20.048,51
<b>valore dell'immobile per la piena proprietà<sup>13</sup></b>			€ 20.000,00
<i>Particella 97</i>			
<b>valore dell'appezzamento di terreno</b>			
	mq 10220 x €/mq	4,03	€ 41.186,60
detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili		0,00%	€ 0,00
<b>restano</b>			€ 41.186,60
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e modalità di vendita del bene		15,00%	€ 6.177,99
<b>restano</b>			€ 35.008,61
<b>valore dell'immobile per la piena proprietà<sup>14</sup></b>			€ 35.000,00
<i>Particella 159</i>			
<b>valore dell'appezzamento di terreno</b>			
	mq 1287 x €/mq	4,80	€ 6.177,60
	mq 17058 x €/mq	4,03	€ 68.743,74
	mq 9712 x €/mq	0,66	€ 6.409,92
<b>sommano</b>			€ 81.331,26
detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili		0,00%	€ 0,00

13 Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

14 Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

161/2021 R.G. promossa da

contro

48/52

Relazione di accertamento peritale



<b>restano</b>				<b>€ 81.331,26</b>
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e modalità di vendita del bene			15,00%	€ 12.199,69
<b>restano</b>				<b>€ 69.131,57</b>
<b>valore dell'immobile per la piena proprietà<sup>15</sup></b>				<b>€ 70.000,00</b>
<i>Particella 99</i>				
<b>valore dell'appezzamento di terreno</b>				
	mq	11118	x €/mq	4,03
detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili			0,00%	€ 0,00
<b>restano</b>				<b>€ 44.805,54</b>
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e modalità di vendita del bene			15,00%	€ 6.720,83
<b>restano</b>				<b>€ 38.084,71</b>
<b>valore dell'immobile per la piena proprietà<sup>16</sup></b>				<b>€ 38.000,00</b>

## RIEPILOGO

## TERRENI

<b>Particella 55</b> <b>Appezzamento di terreno agricolo</b> <b>sita in Comune di Faenza (RA), via Monte Coralli n. 8</b>	Valore di mercato dell'appezzamento di terreno agricolo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sita in Comune di Faenza (RA), via Monte Coralli n. 8, distinto al Catasto Terreni del Comune di Faenza, Foglio 183, Particella <u>55</u>	<b>€ 12,00</b>
<b>Particella 65</b> <b>Appezzamento di terreno agricolo</b> <b>sita in Comune di Faenza (RA), via Monte Coralli n. 8</b>	Valore di mercato dell'appezzamento di terreno agricolo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sita in Comune di Faenza (RA), via Monte Coralli n. 8, distinto al Catasto Terreni del Comune di Faenza, Foglio 183, Particella <u>65</u>	<b>€ 16.000,00</b>

15 Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

16 Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**161/2021 R.G. promossa da**

**contro**

**49/52**

**Relazione di accertamento peritale**

**Coralli n. 8**

**Particella 66** Valore di mercato dell'appezzamento di terreno  
**Appezzamento di** agricolo, nello stato di fatto e di diritto in cui si  
**terreno agricolo** trova, sita in Comune di Faenza (RA), via Monte  
**sita in Comune di** Coralli n. 8, distinto al Catasto Terreni del  
**Faenza (RA), via** Comune di Faenza, Foglio 183, Particella 66  
**Monte Coralli n. 8** € 38.000,00

**Particella 67** Valore di mercato dell'appezzamento di terreno  
**Appezzamento di** agricolo, nello stato di fatto e di diritto in cui si  
**terreno agricolo** trova, sita in Comune di Faenza (RA), via Monte  
**sita in Comune di** Coralli n. 8, distinto al Catasto Terreni del  
**Faenza (RA), via** Comune di Faenza, Foglio 183, Particella 67  
**Monte Coralli n. 8** € 5.000,00

**Particella 68** Valore di mercato dell'appezzamento di terreno  
**Appezzamento di** agricolo, nello stato di fatto e di diritto in cui si  
**terreno agricolo** trova, sita in Comune di Faenza (RA), via Monte  
**sita in Comune di** Coralli n. 8, distinto al Catasto Terreni del  
**Faenza (RA), via** Comune di Faenza, Foglio 183, Particella 68  
**Monte Coralli n. 8** € 4.500,00

**Particella 69** Valore di mercato dell'appezzamento di terreno  
**Appezzamento di** agricolo, nello stato di fatto e di diritto in cui si  
**terreno agricolo** trova, sita in Comune di Faenza (RA), via Monte  
**sita in Comune di** Coralli n. 8, distinto al Catasto Terreni del  
**Faenza (RA), via** Comune di Faenza, Foglio 183, Particella 69  
**Monte Coralli n. 8** € 8.500,00

**Particella 70** Valore di mercato dell'appezzamento di terreno  
**Appezzamento di** agricolo, nello stato di fatto e di diritto in cui si  
**terreno agricolo** trova, sita in Comune di Faenza (RA), via Monte  
**sita in Comune di** Coralli n. 8, distinto al Catasto Terreni del  
**Faenza (RA), via** Comune di Faenza, Foglio 183, Particella 70  
**Monte Coralli n. 8** € 9.000,00

**Particella 95** Valore di mercato dell'appezzamento di terreno  
**Appezzamento di** agricolo, nello stato di fatto e di diritto in cui si  
**terreno agricolo** trova, sita in Comune di Faenza (RA), via Monte  
**sita in Comune di** Coralli n. 8, distinto al Catasto Terreni del  
**Faenza (RA), via** Comune di Faenza, Foglio 183, Particella 95  
**Monte Coralli n. 8** € 20.000,00

**Particella 97** Valore di mercato dell'appezzamento di terreno  
**Appezzamento di** agricolo, nello stato di fatto e di diritto in cui si  
**terreno agricolo** trova, sita in Comune di Faenza (RA), via Monte  
**sita in Comune di** Coralli n. 8, distinto al Catasto Terreni del  
**Faenza (RA), via** Comune di Faenza, Foglio 183, Particella 97  
**Monte Coralli n. 8** € 35.000,00

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

161/2021 R.G. promossa da

contro

50/52

Relazione di accertamento peritale

<b>Particella 159</b> <b>Appezzamento di terreno agricolo sita in Comune di Faenza (RA), via Monte Coralli n. 8</b>	Valore di mercato dell'appezzamento di terreno agricolo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sita in Comune di Faenza (RA), via Monte Coralli n. 8, distinto al Catasto Terreni del Comune di Faenza, Foglio 183, Particella <u>159</u>	<b>€ 70.000,00</b>
<b>Particella 99</b> <b>Appezzamento di terreno agricolo sita in Comune di Faenza (RA), via Monte Coralli n. 8</b>	Valore di mercato dell'appezzamento di terreno agricolo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sita in Comune di Faenza (RA), via Monte Coralli n. 8, distinto al Catasto Terreni del Comune di Faenza, Foglio 183, Particella <u>99</u>	<b>€ 38.000,00</b>
<b>TOTALE TERRENI</b>		<b>€ 244.000,00</b>

### RIEPILOGO TOTALE

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare (fabbricati + terreni) da inserire nel bando risulta pari a:

<b>FABBRICATI</b>	<b>€ 435.000,00</b>
<b>TERRENI</b>	<b>€ 244.000,00</b>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 679.000,00</b>

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Contestualmente al deposito della presente relazione peritale di stima, la stessa viene trasmessa al procedente ed alle altre parti comparse.

Ravenna, 23 settembre 2022

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico  
ing. Bruno Piemontese

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

161/2021 R.G. promossa da

contro

51/52

Relazione di accertamento peritale

## ALLEGATI

1. Documentazione catastale
2. Documentazione fotografica
3. Documentazione planimetrica
4. Documentazione amministrativa
5. Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)
6. Certificazione notarile
7. Informativa anagrafica
8. Atto di provenienza
9. Ispezioni ipotecarie
10. Stralcio degli strumenti urbanistici
11. Tabella dei valori di riferimento O.M.I. 2021 – II semestre e allegato “C” al  
D.P.R. 138/98 e V.A.M. 2021
12. Piano colturale



---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

161/2021 R.G. promossa da \_\_\_\_\_

contro \_\_\_\_\_

52/52

Relazione di accertamento peritale

