TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 52/2023 R.G.E.

PROMOSSO DA

CONTRO

----- E -----

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

ING. DAVIDE FUCHI

viale Carlo Pisacane, 100 – 48122 Marina di Ravenna (RA)

Cell. 347.0590584

Mail davidefuchi@gmail.com - PEC davide.fuchi@ingpec.eu

Ravenna, 3 dicembre 2023

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 52/2023 R.G.E.

Promosso da:

PROCEDENTE -----

(avv. -----)

contro

ESECUTATA ----- **E** -----

* * *

LOTTO UNICO

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A PIANO TERRA E PRIMO, POSTO AUTO SCOPERTO A PIANO TERRA

E AREA CORTILIZIA IN VIA PIETRO BALARDO N. 27 A RAVENNA (RA), LOCALITÀ FILETTO,

DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RAVENNA, SEZIONE URBANA RA, FOGLIO

239, PARTICELLA 265, SUBALTERNI 9 , 10 E 11

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

QUESITO N. 1

Alla data del 28/06/2023, i beni immobili oggetto di stima risultavano così identificati all'Agenzia delle

Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali:

- beni intestati a:

1. ----- (CF -----)

nato a ----- (-) il --/--/----

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

2. ----- (CF -----)

nata a ----- (-) il --/--/----

Diritto di: Proprietà per 1/2

- dei seguenti beni:

1. Catasto fabbricati

Dati identificativi: Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**

Sez. Urb. **RA** Foglio **239** Particella **365** Subalterno **9**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**

Foglio **239** Particella **365**

Classamento:

Rendita: **Euro 525,49**

Zona censuaria **3**

Categoria **A/2**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**

Sez. Urb. **RA** Foglio **239** Particella **365** Subalterno **9**

Indirizzo: **VIA PIETRO BAIARDO n. 27 Piano T-1**

Dati di superficie: Totale: **104 m²** Totale escluse aree scoperte: **93 m²**

2. Catasto fabbricati

Dati identificativi: Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**

Sez. Urb. **RA** Foglio **239** Particella **365** Subalterno **9**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**

Foglio **239** Particella **365**

Classamento:

Rendita: **Euro 36,93**

Zona censuaria **3**

Categoria **C/6**, Classe **1**, Consistenza **13 m²**

Sez. Urb. **RA** Foglio **239** Particella **365** Subalterno **10**

Indirizzo: **VIA PIETRO BAIARDO** Piano **T**

Dati di superficie: Totale: **13 m²**

Le unità immobiliari sopra citate insistono sulla seguente distinta al Catasto Terreni

- Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di **RAVENNA (H199) (RA)** Sezione **RAVENNA**

Foglio **239** Particella **365**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale **1**

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**

Sez. Urb. **RA** Foglio **239** Particella **365**

Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie: **1.420 m²**

Annotazione di immobile: **COMPRENDE IL FG. 239 N. 332**

CONFINI

QUESITO N. 1

Ragioni: via Pietro Baiardo, B.C.N.C. (sub. 23), B.C.N.C. (sub. 14), ----- (sub. 12), ----- (sub. 7), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

In merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito.

EVENTUALE FORMAZIONE IN LOTTI

QUESITI NN. 1 E 10

Stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene e/o l'ulteriore formazione in lotti.

EVENTUALI OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO

QUESITO N. 1

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere, come detto, censita al Catasto dei Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati, pertanto non si ritiene opportuno procedere ad operazioni di frazionamento.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

QUESITO N. 2

Il bene risulta essere catastalmente un'abitazione di tipo civile a piano terra e primo e posto auto scoperto ed annessa area cortilizia ad uso esclusivo, nella località del forese di Filetto, in Comune di Ravenna, in via P. Baiardo n. 27, all'interno del centro abitato della località, all'interno di una lottizzazione relativamente recente a carattere residenziale, tuttavia non lontana dalla zona rurale.

L'unità, con accesso pedonale attraverso da via Baiardo e carrabile sempre da via Baiardo attraverso una corte comune ad altra unità, è costituita: a piano terra da: portico, soggiorno, cucina, bagno con antibagno (rimosso), oltre a cantina accessibile dal portico; a piano primo, accessibile da scala interna, disimpegno, n. 2 camere da letto, bagno e loggia. Nell'area cortilizia in proprietà esclusiva, posto auto scoperto..

Lo stato di conservazione è discreto, con caratteristiche risalenti al periodo di costruzione del fabbricato (anni 2000) e finiture interne a facciavista decorativa; sussistono problematiche di condensa al soffitto di piano primo, necessitante intervento di manutenzione e rinnovamento.

Superficie reale: abitazione circa mq 92, portico e loggia circa mq 21, cantina circa mq 4, posto auto scoperto circa mq 13, area cortilizia mq 63. Superficie commerciale: mq 105,60 per l'abitazione, mq 12,50 per il posto auto scoperto.

Rimandando anche alla documentazione fotografica redatta e prodotta in allegato, le caratteristiche del fabbricato possono riportarsi come segue, per quanto rilevabili durante il sopralluogo e nei limiti di questo:

- struttura del fabbricato:
 - struttura presumibilmente in muratura portante e elementi accessori in cemento armato
 - solai presumibilmente in laterocemento
 - copertura a falde realizzata con la tecnica dei muretti/tavelloni e soletta in calcestruzzo
- finiture esterne del fabbricato e dell'unità immobiliare:
 - murature prevalentemente intonacata e tinteggiata di colore giallo
 - infissi esterni in legno con vetrocamera, persiane in alluminio e in alcuni casi zanzariere in alluminio;

- pavimentazione esterna in gres, in alcune zone con lastra di ghiaia lavata
- canali di gronda e pluviali apparentemente in rame o lattoneria preverniciata
- soglie/bancali in pietra chiara
- area cortilizia recintata con rete plastificata su supporti metallici; sul fonte con barriera metallia su muretto in calcestruzzo a vista
- finiture e caratteristiche interne:
 - pareti interne e soffitto intonacate e tinteggiate di colori diversi e in alcuni casi decori (in particolare viene adottata con frequenza la decorazione con listelli applicati ad effetto muratura faccia vista)
 - porte interne tamburate in legno
 - infissi esterni in legno con vetrocamera, persiane in alluminio e in alcuni casi zanzariere in alluminio;
 - pavimentazione in gres nelle zona giorno/notte e nel bagno
 - rivestimento in ceramica nel bagni e in cucina
 - bagno con sanitari in ceramica
 - scala interna in legno in arredo
 - impianto elettrico, di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative (sono state reperite dichiarazioni di conformità allegate alla richiesta di conformità edilizia e agibilità)
 - impianto di riscaldamento autonomo (con caldaia autonoma esterna, con elementi a radiatori), di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative e l'efficienza (sono state reperite dichiarazioni di conformità allegate alla richiesta di conformità

edilizia e agibilità). Presenza accessoria di stufa a pellet nel soggiorno

- considerazioni generali:
 - lo stato di manutenzione è discreto, ma necessitante interventi di manutenzione e aggiornamento (in particolare per la presenza di condensa/muffe nel soffitto a piano primo)

ASSOGGETTABILITÀ AD IVA

QUESITO N. 2

Rimandando ad ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, trattandosi di immobile ad uso abitativo ed essendo gli esecutati persone fisiche, la vendita non appare soggetta ad IVA.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

QUESITI NN. 3 E 4

Si premette che il più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 18/05/2007, Notaio S. Montanari di Ravenna (RA), Rep. 8.914/4.007, trascritto il 22/05/20027 ai nn. 12.472/7.541), relativamente alle dichiarazioni urbanistico edilizie, riporta:

g) Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistica ed edilizia la società venditrice, a mezzo come sopra, dichiara che il complesso edilizio di cui sono parte le unità immobiliari in contratto è stato edificato in forza di Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Ravenna in data 18 gennaio 2005, Permesso n. 12 - Pratica P.G. n. 54021/2004 A.C. n. 4847/2004 e delle Denunce di Inizio Attività presentate al Comune di Ravenna in data 07 dicembre 2006 - P.G. n. 107370/2006 A.C. n. 9315/2006, per la recinzione ed in data 08 febbraio 2007 - P.G. n. 11809/2007 A.C. n. 914/2007, per varianti in corso d'opera, non essenziali, corredate ciascuna dalla relazione tecnica asseverata dal progettista arch. ----- di -----, attestante che gli interventi relativi alla rispettiva Denuncia sono conformi alle norme urbanistiche vigenti ed adottate.

Quanto alle porzioni immobiliari in oggetto, con particolare riferimento agli interventi relativi alle sopra menzionate Denunce di Inizio Attività, la società venditrice, a mezzo come sopra, dichiara

a) che non sussiste ancora, in relazione al disposto dell'art. 6 del D. Lgs. 19 agosto 2005, N. 192, l'obbligo di dotare le unità immobiliari oggetto del presente atto dell'attestato di certificazione energetica ovvero dell'attestato di qualificazione energetica previsto in sua sostituzione dall'art. 11 del D. Lgs. 29 novembre 2006, N. 311, in quanto:

- le unità immobiliari in oggetto non sono state costruite (ai sensi dell'art. 3 secondo comma lett. a) D. Lgs 192/2005) in forza di titolo edilizio richiesto dopo l'8 ottobre 2005,

- non sono stati eseguiti su tali unità immobiliari, o sui relativi impianti, interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche, per i quali ci sia avvalsi di incentivi o agevolazioni di qualsiasi natura, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti; ==

b) che, pertanto, in relazione a quanto specificatamente disposto dal terzo comma del succitato art. 6 D. Lgs 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, resta escluso l'obbligo di allegare detto attestato al presente atto. =

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 52/2023

R.G.E.

----- contro ----- e

8/26

Relazione di accertamento peritale

10) La società venditrice, a mezzo come sopra, garantisce che

- le unità immobiliari trasferite non presentano irregolarità costruttive ai sensi della normativa urbanistica ed edilizia vigente e sono state costruite nel rispetto dei diritti dei terzi, e che tutti gli impianti ed allacciamenti in esse installati ed esistenti sono conformi alle norme vigenti, regolarmente approvati e perfettamente efficienti e funzionanti;
- che l'intero complesso e la porzione compravenduta sono idonei all'uso a cui sono destinati in base al presente contratto e che nulla osta al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, obbligandosi ad adempiere a tutte le prescrizioni previste dalla normativa vigente per l'ottenimento del predetto certificato o dell'effetto legale sostitutivo dello stesso, volendo tenere indenne la parte acquirente da qualunque spesa o danno che potesse derivare a quest'ultima dall'eventuale mancato ottenimento del certificato di agibilità o dell'effetto legale sostitutivo dello stesso; la parte acquirente, a tal proposito, si impegna a non apportare alla porzione oggetto del presente atto modifiche o varianti non concordate con la società venditrice e che possano ritardare o pregiudicare l'ottenimento della promessa certificazione di conformità edilizia e agibilità o dell'effetto legale sostitutivo dello stesso.

Sulla base delle pratiche edilizie messe a disposizione dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di

Ravenna a seguito di presa visione svolta in data 10/08/2023 a seguito di istanza inviata il 28/06/2023, PG

137238/2023, si riportano i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione reperi:

- permesso di costruire n. 12 del 10/01/2005, PG 54021/2004 del 01/07/2004 per costruzione di fabbricato residenziale

Oggetto di comunicazione di inizio lavori in data 08/05/2005

Oggetto di richiesta di voltura del 02/09/2005, PG 68331/2005, rilasciata in data 25/01/2006, PG 6461/2006

- denuncia di inizio attività del 07/12/2006, PG 107370/2006 per realizzazione di recinzione esterna

Oggetto di comunicazione di fine lavori del 18/07/2007, PG 69174/2007

- denuncia di inizio attività del 08/02/2007, PG 11809/2007 per variante in corso d'opera
- richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità del 18/07/2007, PG 69171/2007, attestata per silenzio assenso in data 18/07/2007, comprensiva di scheda tecnica descrittiva, dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici (riscaldamento e climatizzazione e idrico sanitario; impianti elettrici), dichiarazione di allacciamento alla rete di fognatura bianca e nera, relazione di collaudo

statico dell'edificio in muratura, relazione di collaudo acustico

- permesso di costruire n. 297 del 04/10/2010, PG 101697/2010 del 05/10/2010 per progetto unitario per ampliamento e ristrutturazione di edificio a schiera (non oggetto di interventi diretti nell'unità oggetto di esecuzione)

Oggetto di comunicazione di inizio lavori in data 26/10/2010, PG 108643 del 25/10/2010

- richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità del 14/07/2011, PG 74268/2011, attestatasi per silenzio assenso in data 18/07/2007, comprensiva di scheda tecnica descrittiva (non riguardante l'unità oggetto di esecuzione)

Sulla base della documentazione raccolta e dei precedenti edilizi citati (in particolare permesso di costruire n. 297 del 04/10/2010, PG 101697/2010 del 05/10/2010, che comunque rappresentava integralmente le unità ed era sottoscritto dai proprietari), sulla base del sopralluogo svolto nell'unità, non appaiono specifiche difformità a quanto rappresentato negli elaborati grafici, salvo le seguenti difformità:

- a piano terra: variazione della distribuzione interna nella zona di soggiorno e cucina (che appare rendere insufficiente il rapporto di illuminazione del vano soggiorno e dunque necessitare il ripristino nella posizione originale)
- a piano terra: eliminazione del tramezzo di definizione dell'antibagno dal bagno (che non appare ammissibile da un punto di vista regolamentare e dunque necessitare il ripristino)
- a piano terra: presenza di piccolo manufatto in corrispondenza del portico (che appare rientrare nell'ambito delle tolleranze ex art. 19 bis L.R. 23/2004)
- a piano primo: presenza di canna fumaria nel disimpegno (che appare assimilabile ad opera di manutenzione ordinaria)
- a piano primo: variazione nella posizione del tramezzo di separazione tra camera da letto (più

piccola) e disimpegno (che appare regolarizzabile attraverso CILA in sanatoria/sanzionamento semplificato a seconda del periodo di realizzazione ovvero assimilabile all'ambito delle tolleranze ex art. 19 bis L.R. 23/2004 se eseguito durante la costruzione)

In conclusione, fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna anche in relazione all'effettivo utilizzo che il futuro acquirente vorrà insediare nell'immobile, ricordando che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che sarà oggetto di una detrazione di valore nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul valore finale dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritengono necessarie le seguenti attività di regolarizzazione:

- esecuzione dei ripristini precedentemente citati
- presentazione di CILA in sanatoria/sanzionamento semplificato per le opere non ripristinate
- aggiornamento catastale coerente con lo stato determinato a seguito delle opere di regolarizzazione.

A titolo indicativo, si ritiene pertanto di considerare – a titolo indicativo e preliminare e forfettario – un deprezzamento pari a € 6.500,00, inerente per spese tecniche, verifiche, oblazioni, diritti (anche relativamente agli aggiornamenti catastali) nonché opere necessarie alla regolarizzazione.

In generale, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n.380/01 e della L.47/85 e successive modificazioni.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

QUESITO N. 5

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e/o specialistici, salvo quanto espresso nel paragrafo “Formalità, vincoli e oneri”.

In particolare, il PSC inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno delle seguenti zone e perimetri:

- Spazio urbano, città di nuovo impianto, prevalentemente residenziale (art. VI.5°.104)

In particolare, il R.U.E. inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno delle seguenti zone e perimetri:

- Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA approvati (Art. III.1.3)
- Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 5.2 Le Ville (Art. IV.1.4 c2)
- Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 3 (Art.IV.1.13)
- Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra (Art.VIII.6.4 c1)

In particolare, la Tavola dei Vincoli del R.U.E. inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno delle seguenti zone e perimetri:

- Paleodossi di modesta rilevanza da sottoporre alla direttiva di cui al comma 4 e alle prescrizioni di cui al comma 8 e 8bis dell'art.3.20 del vigente PTCP - art. 3.20c
- P2 - Aree di potenziale allagamento - art. 6 del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli
- Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali

e speciali pericolosi del Piano Provinciale di Gestione Rifiuti (PPGR)

- Tirante idrico di riferimento fino a 50 cm del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico

In particolare, il PUG assunto con delibera G.C. del 14/01/2022, inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e componenti:

- Perimetro territorio urbanizzato, Filetto
- Ambiti a disciplina particolareggiata pregressa
- CI04 - Tessuti con disegno urbanistico unitario (art. 60)

Per la tipologia di immobile in questione (abitazione e posto auto scoperto), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà non necessita del certificato di destinazione urbanistica.

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

QUESITO N. 6

Le planimetrie catastali, in atti dal 09/02/2007, prot. RA0021337, sono state reperite dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate e allegate alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

Relativamente alla conformità allo stato di fatto, rimandando anche a quanto precisato nel paragrafo "Regolarità edilizia urbanistica e agibilità", si segnalano alcune difformità tra la planimetria e lo stato dei luoghi, che in ogni caso potranno comunque essere regolarizzate a cura e spese del futuro acquirente.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

QUESITO N. 6

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere censite al Catasto dei Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati e le planimetrie allegate.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo, per quanto sussistano difformità

tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, che potranno comunque essere rese completamente conformi allo stato dei luoghi a cura e spese del futuro acquirente, secondo quanto espresso nel paragrafo “Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità” e nel paragrafo “Planimetria e dati catastali”.

PROPRIETÀ ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

QUESITO N. 7

Come detto, da un punto di vista catastale, l'immobile risultava alla data del 28/06/2023 intestato a:

1. ----- (CF -----)

nato a ----- (--) il --/--/----

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

2. ----- (CF -----)

nata a ----- (--) il --/--/----

Diritto di: Proprietà per 1/2

Nella certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio dott. Francesco Casarini di Anzola Dell'Emilia (BO) in data 18/05/2023, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 15/05/2023, la proprietà veniva individuata analogamente.

Nell'atto di provenienza (atto di compravendita del 18/05/2007, Notaio S. Montanari di Ravenna (RA), Rep. 8.914/4.007, trascritto il 22/05/20027 ai nn. 12.472/7.541), la proprietà veniva individuata analogamente.

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

QUESITO N. 7

Non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote.

DIVISIBILITÀ

QUESITO N. 7

Non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote. In ogni caso,

stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene.

PROVENIENZA DEL BENE

QUESITO N. 8

Nella certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio dott. Francesco Casarini di Anzola Dell'Emilia (BO) in data 18/05/2023, riferita (rispetto alle verifiche ipotecarie) al 15/05/2023, redatta su incarico del precedente, veniva riportato che:

PROVENIENZA

Gli immobili innanzi descritti sono pervenuti a ----- nata a ----- il -----, per la quota di 1/2 di piena proprietà, ----- nato a ----- il -----, per la quota di 1/2 di piena proprietà in separazione di beni, da ----- sede ----- cf. -----, titolare della piena proprietà, per atto di compravendita, Notaio Montanari Stefano, del 18-05-2007, rep. 8914/4007 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ravenna il **22-05-2007** al n. **12472** del registro generale e al n. **7541** del registro particolare.

[...]

Il terreno su cui successivamente sono stati edificati gli immobili in oggetto (all'epoca censito al foglio 239 particella 332 e particella 321) era pervenuto a ----- sede ----- cf. -----, per la piena proprietà, da ----- sede ----- cf. -----, titolare della piena proprietà, per atto di compravendita Notaio Montanari Stefano del 24-05-2005, rep. 6846/2959 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ravenna il **26-05-2005** al n. **12790** del registro generale e al n. **7786** del registro particolare.

Quanto in oggetto (all'epoca censito in maggior consistenza al foglio 239 particella 177) era pervenuto a ----- sede ----- cf. -----, per la piena proprietà, da ----- nata a ----- il -----, titolare della piena proprietà, per atto di compravendita Notaio Montanari Stefano del 24-01-2003, rep. 3975/1753 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ravenna il **04-02-2003** al n. **3165** del registro generale e al n. **2208** del registro particolare.

Quale più prossimo titolo d'acquisto si riporta l'atto di compravendita del 18/05/2007, Notaio S. Montanari di Ravenna (RA), Rep. 8.914/4.007, trascritto il 22/05/2007 ai nn. 12.472/7.541.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

QUESITO N. 8

Nella certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio dott. Francesco Casarini di Anzola Dell'Emilia (BO) in data 18/05/2023, riferita (rispetto alle verifiche ipotecarie) al 15/05/2023, redatta su incarico del precedente, veniva riportato che:

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 52/2023

R.G.E.

----- contro ----- e

15/26

Relazione di accertamento peritale

Sugli immobili stessi a carico di ----- nata a ----- il ----- e ----- nato a ----- il ----- e loro danti causa per i rispettivi periodi risultanti dalla storia sopra riportata, nel ventennio anteriore al pignoramento indicato in epigrafe

GRAVANO

a tutto il 15-05-2023 le seguenti formalità:

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 22-05-2007 al n. 12473 del registro generale e al n. 2756 del registro particolare, di Euro 330.000,00, Notaio Montanari Stefano del 18-05-2007, rep. 8915/4008, a favore ----- sede ----- cf. ----- a fronte di un capitale di Euro 165.000,00, durata 30 anni, a carico di ----- nata a ----- il -----, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, ----- nato a ----- il -----, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà.

Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione.

-----, elegge domicilio ipotecario in -----, -----.

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 15-05-2023 al n. 9511 del registro generale e al n. 6932 del registro particolare, Tribunale di Ravenna - Unep di Ravenna del 21-04-2023, rep. 928, a favore ----- sede ----- cf. -----, a carico di ----- nata a ----- il -----, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, ----- nato a ----- il -----, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà.

Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione.

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti successivamente alla certificazione notarile sostitutiva, relativamente all'immobile in oggetto e rispetto agli esecutati. Dalle ispezioni svolte alla data del 30/07/2023, non risultano successive ulteriori trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sui beni oggetto del pignoramento per le quote oggetto di pignoramento.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento, con limitato riferimento al sopra descritto bene immobile, sono quindi le seguenti:

- ISCRIZIONE CONTRO del 22/05/2007 - Registro Particolare 2756 Registro Generale 12473
- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/05/2023 - Registro Particolare 6932 Registro Generale 9511

CONSISTENZA COMMERCIALE

QUESITO N. 9

Le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state computate, al lordo delle murature, sulla base

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 52/2023

R.G.E.

----- contro ----- e

16/26

Relazione di accertamento peritale

dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune e sulla base delle planimetrie catastali:

- **Abitazione (piano terra):** circa mq 52 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata)
- **Abitazione (piano primo):** circa mq 40 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata)
- **Portico (piano terra):** circa mq 14 di superficie, pari a mq 4,20 di superficie ragguagliata
- **Cantina (piano terra):** circa mq 4 di superficie, pari a mq 1,00 di superficie ragguagliata
- **Loggia (piano primo):** circa mq 7 di superficie, pari a mq 2,10 di superficie ragguagliata
- **Posto auto scoperto (piano terra):** circa mq 12,50 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata)
- **Area cortilizia (piano terra):** circa mq 63 di superficie, pari a mq 6,30 di superficie ragguagliata

Complessivamente quindi la superficie commerciale è di circa mq 105,60 per l'abitazione e di circa mq 12,50 per il posto auto scoperto.

Per superficie ragguagliata si intende (richiamando quanto previsto dal D.P.R. 138/1998, Allegato C) la consistenza vendibile del bene, considerando il 25% della superficie dei servizi (vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora non comunicanti con i vani principali), il 30% della superficie di balconi, terrazzi, logge e portici di pertinenza esclusiva, qualora comunicanti con i vani principali) e il 10% (sino alla concorrenza dei vani principali) e il 2% (oltre alla concorrenza dei vani principali) della superficie dell'area cortilizia.

STIMA DEL BENE

QUESITO N. 9

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei singoli beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Ravenna, 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 trova, stimati a corpo ma considerando quanto riportato:

- dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2022, per il Comune di Ravenna, fascia Extraurbana, zona rurale e frazioni minori, codice di zona R1, Microzona 0, riportante i prezzi:
 - delle abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale (min/max): €/mq 1.100,00/1.600,00
 - delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max):
€/mq 800,00/1.200,00
 - dei posti auto scoperti in stato conservativo normale (min/max): €/mq 330,00/480,00
- borsinoimmobiliare.it, quotazioni e rendimenti (luglio 2023), Comune di Ravenna, zona rurale e frazioni minori:
 - delle abitazioni in stabili di 1° fascia (min/max): €/mq 1.012,00/1.673,00
 - delle abitazioni in stabili di fascia media (min/max): €/mq 857,00/1.416,00
 - delle abitazioni in stabili di 2° fascia (min/max): €/mq 751,00/1.108,00
 - dei posti auto scoperti (min/max): €/mq 262,00/438,00

Ciò stante, nell'ambito della esperienza del perito estimatore, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'immobile, il contesto, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- abitazione €/mq 1.350,00
- posto auto scoperto €/mq 330,00

DEPREZZAMENTI**QUESITO N. 9**

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

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste non possano ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti, in ragione in particolare dalla naturale vetustà dell'immobile, del manutenzione dello stesso e della necessità di interventi di manutenzione al fine di ripristinare le caratteristiche di un immobile in stato conservativo normale (in particolare rispetto ai fenomeni percolativi rilevati nel soffitto a piano primo). Pertanto, sulla base dell'esperienza del perito, si ritiene di applicare un deprezzamento pari al 5% del valore precedentemente ottenuto, commisurato anche ai costi di un ragionevole intervento di manutenzione dell'immobile.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, stante le precisazioni esposte nei paragrafi “Planimetria e dati catastali” e “Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità”, sarà valutato un deprezzamento forfettario ed indicativo per le spese tecniche, diritti ed eventuali oblazioni connessi alla presentazione delle necessarie pratiche edilizio/urbanistiche, strutturali e catastali delle difformità regolarizzabili oltreché per il ripristino delle difformità non regolarizzabili, che può essere stimato in non meno di € 6.500,00.

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, potendo ritenere le servitù successivamente descritte comunque elementi ormai intrinseci al bene e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente infine alle eventuali spese condominiali insolute, così come detto nei paragrafi successivi, benché sussistano limitate parti comuni, non risultano elementi per poterli determinare.

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

QUESITO N. 9

Il più probabile valore del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue.

valore dell'abitazione	mq	105,60	x €/mq	1.350,00	€ 142.560,00
valore del posto auto scoperto	mq	12,50	x €/mq	330,00	€ 4.125,00
sommano					€ 146.685,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				-5,00%	-€ 7.334,25
restano					€ 139.350,75
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale					-€ 6.500,00
restano					€ 132.850,75
detrazioni per vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili					€ 0,00
restano					€ 132.850,75
detrazioni per vincoli locativi e possesso				0,00%	€ 0,00
restano					€ 132.850,75
detrazioni per spese condominiali insolute					€ 0,00
restano					€ 132.850,75
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene				-15,00%	-€ 19.927,61
restano					€ 112.923,14
valore della proprietà da inserire nel bando¹					€ 113.000,00

¹ Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE**QUESITO N. 11**

Sulla base del sopralluogo svolto in data 17/07/2023 alla presenza dell'avv. Marika De Luna, delegata del Custode Giudiziario avv. Davide Baiocchi, l'immobile risultava occupato dall'esecutata ----- e dalla figlia convivente ----- . L'esecutato ----- risultava residente in altra località.

Sulla base delle informazioni anagrafiche assunte presso il Comune di Ravenna, Servizi demografici, in data 11/07/2023, risultavano residenti presso l'immobile i seguenti soggetti:

- -----, nata il --/--/---- in ----- (--), C.F. -----
- -----, nata il --/--/---- in ----- (--), C.F. -----

EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE E RISPONDEZZA DEL CANONE AL VALORE DI MERCATO**QUESITO N. 11**

Come detto, non risultano contratti di locazione relativamente al lotto in questione né – sulla base di quanto rilevato durante il sopralluogo – appariva ragionevole l'occupazione dello stato dei luoghi attraverso contratti di locazione.

Sulla base delle informazioni richieste in data 28/06/2023, prot. 56586, all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ravenna ed ottenute in data 21/07/2023, prot. 62073, veniva riferito:

In relazione alla richiesta, pervenuta in data 28.06.2023 ed acquisita con protocollo n. 56586 relativa alla estrazione di copia semplice di contratti di locazione/comodati in essere appartenenti ai signori:

----- (C.F.: -----);

----- (C.F.: -----);

visti gli atti d'Ufficio e le informazioni acquisite attraverso il Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, si comunica che non risultano registrati contratti di locazione/comodato in corso relativi ai summenzionati soggetti nella veste di locatori o comodanti presso l'ufficio territoriale di Ravenna.

Pertanto, ai fini estimativi, si considererà l'immobile libero al decreto di trasferimento, rimettendo in ogni caso al Giudice e al Professionista Delegato ogni decisione in merito alla presenza di un figlio minore.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

QUESITO N. 11

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) si rimanda al paragrafo “Atti pregiudizievoli”, in cui vengono indicati anche quelli oggetto di futura cancellazione.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo “Destinazione urbanistica” (oltre a quanto indicato al precedente paragrafo).

Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

Sulla base delle verifiche condotte presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, l'elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 12/06/2017, prot. RA0035587 indica la presenza dei seguenti B.C.N.C./B.C.C. afferenti alle unità oggetto di stima:

- Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, Foglio 239, Particella 365, Sub. 11: B.C.N.C. (corte) comune ai Sub. 9 e 10 (dunque afferente **esclusivamente** alle unità oggetto di stima)
- Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, Foglio 239, Particella 365, Sub. 23: B.C.N.C. (corte) comune ai Sub. 9, 10, 12 e 13.

In merito ad oneri di natura condominiale, il fabbricato ha evidentemente alcune (per quanto limitate) caratteristiche condominiali e parti comuni; non è stata riferita la presenza di un regolamento condominiale né la nomina di un amministratore condominiale, come non è stata rilevata la presenza di specifiche targhe in loco attestante la nomina di un amministratore.

Si segnala infine che nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 18/05/2007, Notaio S. Montanari di Ravenna (RA), Rep. 8.914/4.007, trascritto il 22/05/20027 ai nn. 12.472/7.541) veniva riportato che:

2) Nella vendita sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà delle parti comuni del predetto complesso edilizio e quindi dell'area di sedime del fabbricato e dei vani e degli spazi comuni del fabbricato stesso tali per legge e secondo quanto

risulta dal presente atto e dall'allegato elaborato planimetrico, ed in particolare degli enti comuni distinti nel predetto Catasto dei Fabbricati con la particella 365 sub. 23 - corte - bene non censibile comune ai subalterni 9, 10, 12 e 13

La vendita dell'immobile viene fatta a corpo, con tutte le aderenze e pertinenze, azioni, ragioni, usi, diritti, servitù attive e passive se e come legalmente esistono, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova e che la parte acquirente dichiara di conoscere, anche con particolare riguardo alla situazione di condominio ed alle regole, legali e convenzionali, che la disciplinano.

3) La presente compravendita è fatta ed accettata con i seguenti patti:

* fino a quando non sarà redatto ed approvato il Regolamento di Condominio per l'uso, la manutenzione e l'amministrazione delle parti e dei servizi comuni e la ripartizione delle spese condominiali si osserveranno le norme del codice civile;

* si costituiscono a favore ed a carico delle unità immobiliari facenti parte dell'intero complesso immobiliare tutte le servitù derivanti, anche ai sensi dell'art. 1062 del codice civile, dal frazionamento dell'originaria unica proprietà e quindi dal nuovo stato di condominio ed in particolare tutte le servitù di sporto, balconi, terrazze, luci, vedute, stillicidio, grondaie con relativo scolo di acque piovane, canne fumarie, antenne televisive e quelle derivanti dall'attraversamento delle varie reti tecnologiche (acqua, gas, energia elettrica, telefonia e fognature) e dal posizionamento dei relativi contatori; in particolare si precisa che i contatori dell'acqua e del gas a servizio di tutte le unità abitative del complesso sono ubicati sulla corte comune distinta con il subalterno 21, e che, pertanto, l'accesso a detta porzione di corte, per l'ispezione e le manutenzione di detti contatori, dovrà essere consentito a tutti i proprietari delle predette unità abitative.

La parte acquirente presta il proprio consenso, rilasciando per quanto possa occorrere relativo mandato con procura alla società venditrice, affinché quest'ultima

- possa richiedere per le porzioni immobiliari diverse da quella oggetto del presente contratto e per le parti comuni condominiali, qualsiasi variante – sia interna, sia relativa al numero delle unità immobiliari, sia relativa alla destinazione d'uso se consentito dalla norme urbanistiche - anche qualora comportino aumento o diminuzione della volumetria dell'intero complesso, ferma restando in ogni caso l'invariabilità delle unità immobiliari vendute in proprietà esclusiva con il presente atto, e possa quindi sottoscrivere da sola le eventuali domande di ulteriori titoli abilitativi per varianti future senza quindi procedere alla cointestazione dei medesimi,

- possa costituire su parti comuni condominiali le servitù che si rendessero necessarie per una migliore fruizione del complesso o quelle altre che fossero imposte da pubbliche autorità o da enti erogatori di servizi.

Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

In ogni caso, l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, con ogni comproprietà di legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

QUESITO N. 11

Per quanto il fabbricato ha evidentemente caratteristiche condominiali e parti comuni (per quanto limitate), essendo stata riferita l'assenza di nomina di un amministratore condominiale, così come non è

stata rilevata la presenza di specifiche targhe in loco attestante la nomina di un amministratore, non è stato possibile il reperimento e/o documentazione di spese di carattere condominiale.

In merito alle spese future di gestione dell'immobile, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, dipendendo questo anche dalle modalità di utilizzo, e si rimanda unicamente ad eventuali IMU, TASI, TARI, ecc da verificare a cura del futuro proprietario e dipendenti dalla natura/tipologia dello stesso.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

QUESITO N. 11

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto riportato nella certificazione notarile redatta dal Notaio dott. Francesco Casarini di Anzola Dell'Emilia (BO) in data 18/05/2023, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 15/05/2023, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 18/05/2007, Notaio S. Montanari di Ravenna (RA), Rep. 8.914/4.007, trascritto il 22/05/2007 ai nn. 12.472/7.541), il diritto del debitore esecutato risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che i beni non risultino gravati da tali pesi.

ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITÀ

QUESITO N. 12

Dalle ispezioni svolte alla data del 30/07/2023 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultando altresì diverse ulteriori informazioni, non appaiono in essere procedure espropriative di pubblica utilità relativamente all'immobile oggetto del pignoramento.

PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

QUESITO N. 13

La planimetria dell'immobile e la documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo in data 17/07/2023) vengono allegata alla presente perizia, anche per la completa descrizione del bene pignorato.

CONCLUSIONI

Il valore dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

LOTTO UNICO	Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si	
Abitazione di tipo	trovano, siti a Ravenna, località Filetto (RA), via P. Baiardo n.	
civile e posto auto	27, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna,	
scoperto e area	Sezione Urbana RA, Foglio 239, Particella 265, Subalterni 9, 10	
cortilizia	e 11	€ 113.000,00

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

Ravenna, 3 dicembre 2023

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Ing. Davide Fuchi

ALLEGATI

1. Certificazione notarile prodotta dal precedente
2. Nota di trascrizione del pignoramento
3. Documentazione catastale
4. Documentazione planimetrica
5. Documentazione fotografica
6. Titolo di provenienza
7. Ulteriori ispezioni ipotecarie
8. Note di trascrizione delle convenzioni urbanistiche
9. Stralcio degli strumenti urbanistici
10. Documentazione amministrativa
11. Valori di riferimento
12. Riscontro del Comune di Ravenna in merito a documentazione anagrafica
13. Riscontro dell'Agenzia dell'Entrate in merito a contratti di locazione
14. Allegato "A"
15. Check-list dei principali controlli effettuati ex art. 567 comma 2 c.p.c.