



Manuel Santandrea
geometra
FAENZA (Ra) 48018 – Via Bondiolo, 1

TRIBUNALE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. SAMUELE LABANCA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promosso da



contro



N. 120/2024

R.G. ESEC.

Udienza 30.04.2025

INDICE

Cap. 1 – Premessa - quesiti

Cap. 2 - Identificazione catastale

Cap. 3 - Accatastamento

Cap. 4 - Corrispondenza al pignoramento e alla nota di trascrizione

Cap. 5 – Descrizione dei beni

Cap. 6 - Provenienza – possesso del bene – regimi patrimoniali

Cap. 7 - Confini

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

Cap. 9 - Condono edilizio - conformità urbanistica - Agibilità

Cap. 10 - Pluralità di compendi immobiliari

Cap. 11 - Divisibilità

Cap. 12 - Metodologia di stima

Cap. 13 – Stima

Cap. 14 – Bando d'asta (ALL. G).

1. Premessa - quesiti

Con decreto del 28.11.2024 lo scrivente **Geom. Manuel Santandrea**





con Studio in Faenza Via Bondiolo n. 1, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ravenna al n. 1393 ed al n. 100 dell'elenco dei periti di Codesto Spettabile Tribunale, venne nominato C.T.U. dall'Ill.mo Sig. G.E. **Dott. Samuele Labanca**, nel procedimento in epigrafe indicato.

Il 02.12.2024 accettò l'incarico e prestò il giuramento di rito al fine di dare risposta al seguente quesito che, per comodità di lettura viene sinteticamente scomposto e trascritto:

- 1) *provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto...(omissis)...il debitore all'indirizzo risultante agli atti ...(omissis)..., della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali...(omissis)...;*
- 2) *identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei corretti **dati catastali**, controllando se questi **corrispondano** ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili ...(omissis)...;*
- 3) *verifichi la **proprietà** dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro **provenienza**. ...(omissis)...*
- 4) *accerti se gravano sul bene **iscrizioni** e **trascrizioni** pregiudizievoli, nonché altro tipo di **gravami**, formalità, **vincoli** o **oneri**, indicandone gli estremi e **precisandone l'opponibilità** ...(omissis)...;*
- 5) *prenda visione ed estraiga copie delle **planimetrie catastali** degli immobili di cui all'atto di pignoramento e verifichi la **conformità** delle stesse e dei dati catastali allo stato di fatto;*
- 6) *dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti e nel caso di immobili che hanno provenienza successoria **segnali** la*





- eventuale **manca**za della trascrizione **dell'accettazione di eredità**;
- 7) riferisca sullo stato di **possesso** degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se **occupato da terzi**, del titolo in base al quale l'immobile è occupato ...(omissis)...con particolare riferimento all'esistenza di **contratti registrati** in data **anteriore al pignoramento** ...(omissis)...
 - 8) provveda a verificare, l'esistenza di **formalità**, eventuali **vincoli trascritti**, di carattere **storico-artistici**, di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri gravanti sugli immobili pignorati...(omissis)... che **resteranno a carico dell'acquirente**;
 - 9) provveda a verificare l'esistenza di **formalità**, **vincoli** od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che **saranno cancellati** o che comunque risulteranno **non opponibili all'acquirente**;
 - 10) verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali **spese straordinarie già deliberate**, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali **spese condominiali insolute** nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;
 - 11) verifichi e indichi quale sia la **destinazione urbanistica** dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed **allegare il certificato di destinazione urbanistica** attuale nei previsti casi di legge;
 - 12) provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione





- urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità, nei previsti casi di legge;*
- 13) *per i fabbricati, verifichi la **regolarità edilizia ed urbanistica** del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di **agibilità** dello stesso...(omissis)... dica se il bene sia **condonabile** ai sensi di legge, **quantificando** orientativamente l'importo dovuto a titolo di eventuale **oblazione** e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie.*
 - 14) *in caso di **opere abusive**, proceda l'esperto al **controllo** della **possibilità di sanatoria** ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando orientativamente gli **eventuali costi** della stessa...(omissis); verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto D.P.R. 380/2001, specificando orientativamente il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
 - 15) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
 - 16) *qualora i fabbricati **non siano** ancora **censiti** al C.F., provveda, previo specifica autorizzazione e a fronte di specifico preventivo di spesa a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento...(omissis);*
 - 17) *segnali eventuali variazioni colturali o cambi d'uso;*





- 18) proceda alla **stima** dei singoli **beni pignorati**...(omissis);
- 19) nell'ipotesi siano state **pignorate una o più quote**, accerti il nominativo di tutti gli altri **comproprietari**, valuti se gli immobili siano **comodamente divisibili** in natura ovvero se la divisione possa comportare uno **svilimento del valore** o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più **progetti di divisione** formando **lotti** corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali **conguagli** in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di **creditori iscritti**, di **iscrizioni** o **trascrizioni pregiudizievoli** sull'intero immobile, anche con riferimento alle quota non pignorate;
- 20) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la **tipologia dei beni** ...(omissis)...;
- 21) precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in **lotto unico** o in **più lotti**, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti...(omissis);
- 22) acquisisca il numero di **codice fiscale** del debitore esecutato;
- 23) acquisisca copia del certificato di **stato civile** del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'**estratto di matrimonio** dal quale risultino le annotazioni relative al **regime patrimoniale** prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali...(omissis);
- 24) acquisisca inoltre il **certificato storico di residenza** degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore





esecutato o familiari...(omissis);

25) *...omissis..;*

26) *...omissis...;*

27) *provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato...(omissis);*

28) *provveda infine ad inviare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia al debitore a mezzo p.e.c. (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria)..(omissis).*

L'inizio delle operazioni peritali venne fissato per il giorno **18.12.2024** tramite contatto telefonico direttamente con la debitrice.

Durante il sopralluogo – verbale **doc. 1** – alla presenza della Sig.ra [REDACTED] vennero effettuate le opportune verifiche, rilevazioni metriche e fotografiche, necessarie per redigere la presente relazione tecnica.

Preventivamente, in data 17.12.2024, venne inoltrata all'archivio comunale di Ravenna, istanza di accesso agli atti, al fine di reperire la documentazione edilizia relativa ai beni in stima. Detta documentazione venne messa a disposizione dal pubblico ufficio per la presa visione, disamina e richiesta copia, il giorno 20.02.2025 e verrà trattata al successivo *Capitolo 9*.

Tutto ciò premesso lo scrivente può ora redigere e rassegnare la seguente

RELAZIONE TECNICA

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





2. Identificazione catastale

I cespiti pignorati si trovano in **Comune di Ravenna** – frazione **Marina di Ravenna** ai Civ.ci **56 e 58** della **Via Giuseppe Garibaldi** e risultano attualmente censiti al Catasto Fabbricati del medesimo Comune come segue:

- Fg. RA 1 M. 294 Sub. 3 – piano 1° – Cat. **A/3** - Cl. 2 – 5,5 vani – Sup. Cat. mq. 93 – Tot. escluse aree scoperte mq. 88 - R.C. € 454,48;
- Fg. RA 1 M. 801 Sub. 3 – piano T – Cat. **C/6** - Cl. 2 – 15 mq – Sup. Cat. mq. 16 - R.C. € 47,26.

L'area di sedime su cui sorge l'edificio è censita al Catasto Terreni del medesimo Comune – Fg. **RA 1** - M. **294** – ente urbano di mq. 587, per quel che concerne l'abitazione e Fg. **RA 1** - M. **801** – ente urbano di mq. 80 per l'autorimessa.

Dai relativi certificati catastali, aggiornati al 13.03.2025 e qui uniti in **doc. 2**, i beni in stima sopra riportati risultano intestati come segue:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

3. Accatastamento

Le unità immobiliari in esame risultano **accatastate** giusto le planimetrie ritirate dall'Agenzia dell'Entrate - Settore Territorio di Ravenna ed unite in **doc. 3**.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto in esse rappresentato **non se ne conferma la corrispondenza**, causa le difformità che, a





titolo esemplificativo e non esaustivo, di seguito si trascrivono:

Abitazione p.1° - M. 294 Sub. 3

- *diversa rappresentazione della sagoma del terrazzo il quale viene indicato con sviluppo non solo fronte principale del fabbricato ma anche sul fianco;*
- *diverso posizionamento del muro interposto tra l'unità immobiliare adiacente e i locali disimpegno e bagno; si segnala, di conseguenza un diverso posizionamento della porta di accesso al bagno;*
- *diversa distribuzione interna dei locali con modifica delle pareti divisorie e rispettive aperture; si evidenzia lo spostamento della parete divisoria della cucina verso l'ingresso e la chiusura della porta verso il soggiorno, nonché la chiusura del collegamento sull'ingresso con l'adiacente unità immobiliare;*
- *errata indicazione dell'altezza dei locali, riportata di ml. 3,00 anziché ml. 2,88 rilevata;*

Autorimessa p.t. – M. 801 Sub.3

- *omessa rappresentazione dei pilastri interni al locale;*
- *errata rappresentazione dell'apertura di accesso al locale, in quanto più piccola. Si specifica che il restringimento del portone è dovuto dalla realizzazione in facciata di tamponamento in laterizio;*
- *omessa indicazione dell'altezze del locale.*

Le difformità rinvenute rendono necessaria la presentazione di variazione catastale al Catasto Fabbricati, in funzione dell'effettivo stato dei luoghi. L'aggiornamento rimarrà comunque subordinato a quanto riportato al *capitolo 9* relativo alla "conformità edilizia", essendo necessarie sia la presentazione di pratica in sanatoria che





la remissione in pristino.

Trattandosi di unità immobiliari inserite all'interno di edificio in condominio si unisce in **doc. 4** l'Elaborato Planimetrico nel quale sono identificate le comunioni in capo ai beni in stima.

4. Corrispondenza al pignoramento e alla nota di trascrizione

I dati riportati nel **pignoramento immobiliare Rep. 3435 del 25.09.2024** e nella relativa nota di trascrizione art. 13874/18711 del 04.10.2024, **corrispondono** a quelli catastali di cui al soprastante *Capitolo 2*.

5. Descrizione dei beni

vedasi la relazione fotografica (doc. 5).

Trattasi di abitazione posta al piano primo di piccolo condominio composto da sole quattro unità immobiliari, con annesso locale ad uso rimessa al piano terra, quest'ultimo edificato in corpo distaccato sulla corte comune. Il bene è ubicato al civico 58 della Via Giuseppe Garibaldi a Marina di Ravenna (RA), a poche centinaia di metri dal Canale Baiona e dal Porto turistico Marinara.

L'area è prettamente residenziale e caratterizzata da edifici mono e plurifamiliari con corti pertinenziali; il quartiere è munito dei servizi di prima necessità.

Il complesso si eleva su due piani fuori terra; è stato costruito anteriormente al settembre 1967 ed ampliato in quell'anno; la struttura è in muratura portante di laterizio con solai in latero-cemento e copertura in travi-varesi e tavelloni (**foto 1, 2, 3**).

L'abitazione ha accesso dalla corte comune, attraverso veranda (**foto 4, 5**) e vano scala (**foto 6**), anch'essi comuni.





Internamente si compone di ingresso disimpegnante (**foto 7**), soggiorno (**foto 8**) con accesso al balcone (**foto 9**), cucinotto (**foto 10**), due camere da letto (**foto 11 et 12**) ed un servizio igienico finestrato (**foto 13**).

I locali sono intonacati e tinteggiati a civile, i pavimenti sono in ceramica dell'epoca così come i rivestimenti di cucina e bagno.

Le finestre sono in legno con inserito all'interno il vetro camera e sono munite sull'esterno di secondo infisso in alluminio; interposto fra i due serramenti vi sono gli avvolgibili in pvc.

L'impianto elettrico è sottotraccia mentre quello di riscaldamento è in rame a vista con radiatori in ghisa e funzionante con caldaia murale a gas di rete a tiraggio naturale, collocata nella cucina.

Sia l'impiantistica che le rifiniture dell'abitazione sono vetuste ed in mediocre stato di conservazione. Degli impianti non si sono reperite le relative certificazioni di conformità.

Sulla corte è presente un proservizio in pannelli di c.a. prefabbricato e copertura in lamiera grecata in appoggio su travature metalliche, destinato a rimessaggio auto (garage) (**foto 14, 15**). Internamente risulta pavimentato in battuto di cemento (**foto 16**) e munito di portone in lamiera a due ante ad apertura manuale.

La costruzione, come si dirà al capitolo sulla corrispondenza, risulta priva di legittimità edilizia né appare regolarizzabile pertanto, nel capitolo inerente la stima, se ne è valutata la rimozione, lasciando l'area di sedime adibita a posto auto scoperto.

Tutt'intorno si sviluppa la corte comune, in parte pavimentata ed in parte lasciata a giardino (**foto 17, 18, 19, 20, 21**). La corte è delimitata da recinzione metallica ed in fregio alla pubblica Via





Garibaldi sono collocati i cancelli comuni (carrabili e pedonale) nonché le batterie dei contatori elettrico e gas (**foto 22**) mentre l'acqua è in pozzetto a terra nel giardino (**foto 23**).

Nel complesso l'intero edificio ricomprendente l'abitazione in stima necessità di interventi di manutenzione straordinaria sia sul coperto (sul quale si intravedono infiltrazioni all'altezza dei cornicioni) – **foto 24**, e muffe superficiali alle facciate (**foto 25**).

6. Provenienza – possesso del bene – regimi patrimoniali

Vedasi la certificazione notarile a firma del Notaio Dott.ssa **Paola Pellegrini** del 17.10.2024 unita in **doc. 6**.

Il bene in stima risulta attualmente in capo alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] come sopra generalizzata, *per l'intera quota di proprietà*; quest'ultima ne è divenuta proprietaria per acquisto fatto dalla Sig.ra [REDACTED] con atto di compravendita a magistero Notaio Avv. Ruggiero Orlando di Pieve di Cadore (BL) del 13.04.2012 Rep. n. 79049/11282, trascritto a Ravenna l'11.05.2012 ai n. 4874 e qui unito in **doc. 7**.

A propria volta la Sig.ra [REDACTED] era divenuta titolare dapprima della nuda proprietà, per donazione da parte della Sig.ra [REDACTED], con atto Notaio Dott. Giuseppe Scarano di Ravenna del 16.04.1999 – Rep. 2278 ed in data 24.06.2008, con atto di donazione a magistero Notaio Dott.ssa Letizia De Rubertis di Alfonsine del Rep. 72360/20377, del restante usufrutto vitalizio.

Dall'ispezione effettuata il 26.03.2025 presso l'ufficio anagrafe del Comune di Ravenna è emerso che la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] – risulta essere residente in





Via Giuseppe Garibaldi n. 58 (presso l'abitazione oggetto di pignoramento), unitamente al proprio coniuge Sig. [REDACTED] ed ai di loro figli [REDACTED], così come peraltro dagli stessi dichiarato a verbale durante le operazioni peritali (**doc. 1**).

Quanto sopra è confermato dal certificato qui unito in **doc. 8**.

7. Confini

Il cespite in stima confina con beni di terzi identificati con i Subb. 7 e 8 del Mappale 801 nonché col Sub. 9 del Mappale 294, oltre che con parti comuni, salvo altri.

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

Vedasi la richiamata Certificazione notarile a firma della Dott.ssa **Paola Pellegrini** del 17.10.2024 unita in **doc. 6**.

Dall'ispezione di aggiornamento alla Conservatoria RR.II. di Ravenna, a far data dalla certificazione notarile di cui sopra sino al 25.03.2025, **non sono emerse ulteriori formalità**, giusto il referto qui unito in **doc. 9**.

In seguito all'alienazione verranno cancellate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Art. 663 del 21.03.2013 - ipoteca legale di Euro 42.348,58 (quarantaduemilatrecentoquarantotto/58) a garanzia di debito pari ad Euro 21.174,29 (ventunomilacentosettantaquattro/29) a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. con sede in Firenze, c.f. 03078981200 e contro [REDACTED];
- Art. 844 del 12.03.2024 - ipoteca giudiziale di Euro 15.000,00





(quindicimila/00) derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Ravenna in data 12 marzo 2024 rep. n. 311, a favore di [REDACTED] con sede in Roma, c.f. 96174270585, e contro [REDACTED]

- Art. 13874 del 04.10.2024 - verbale di pignoramento immobili derivante da sentenza n. 3435/2024 emessa dal Tribunale di Ravenna il 25 settembre 2024 a favore di [REDACTED] [REDACTED] come sopra generalizzata, e contro [REDACTED] [REDACTED] come sopra generalizzate, trascritto per il recupero di un credito di Euro 15.823,04 oltre interessi e spese.

Il complesso si compone di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., come meglio indicate nei titoli di provenienza, tuttavia non risulta vi sia un amministratore di condominio per la gestione di dette parti comuni.

Si precisa che nell'atto di donazione a rogito del Notaio Giuseppe Scarano di Ravenna del 16.04.1999 rep. n. 2278, sopra riportato, veniva costituita servitù di passaggio a carico del sub. 7 - M. 294 foglio 1 (corte comune a tutti i subalterni dei M.li 294, 442 e 801) ed a favore del fabbricato distinto col M. 442 del foglio 1 (*all'attualità corrisponde al Mappale 800*).

A quanto sopra si aggiunge che nell'atto di compravendita a magistero Notaio Ruggiero Orlando del 13.04.2012 – Rep. 79049, in richiamo ai patti di cui all'atto Notaio Eraldo Scarano di Ravenna del 22.11.1999 rep. n. 91061, veniva segnalato l'uso esclusivo, gratuito e perpetuo di parte della corte comune sub. 7 del M. 294 foglio 1, a favore del fabbricato urbano distinto col M. 442 del foglio 1 (*all'attualità corrisponde al Mappale 800*).





9. Condono edilizio - Conformità urbanistica – Agibilità

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi tecnici del Comune di Ravenna, relativamente ai beni in stima sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Domanda per Autorizzazione lavori edili P.G. n. 15083 del 14.04.1967 in ditta [REDACTED] per ampliamento di fabbricato – **doc. 10;** *non rilasciata;*
- Autorizzazione lavori edili n. 1516 del 10.08.1967 Prot. n. 21100 del 24.05.1967 in ditta [REDACTED] per ampliamento di fabbricato – **doc. 11;**
- Autorizzazione lavori edili n. 420 del 15.03.1968 Prot. n. 49294 del 20.12.1967 in ditta [REDACTED] per sopraelevazione di fabbricato – **doc. 12;**
- Richiesta abitabilità P.G. n. 22697 del 11.06.1968 in ditta [REDACTED] in riferimento all’A.E. n. 1516/1967 e A.E. n. 420/1968 rilasciata in data 19.10.1968 - **doc. 13;**
- Domanda per Autorizzazione lavori edili P.G. n. 24163 del 22.06.1968 in ditta [REDACTED] per ampliamento proservizio e costruzione mura di confine - **doc. 14;** *non rilasciata;*
- Domanda per Autorizzazione lavori edili P.G. n. 27444 del 19.07.1968 in ditta [REDACTED] per variante alla sopraelevazione di fabbricato (modifica balconi) - **doc. 15;** *non rilasciata;*
- Domanda per Autorizzazione lavori edili Prot. n. 33774 del 13.09.1968 in ditta [REDACTED] per costruzione centrale termica - **doc. 16;** *non rilasciata;*





- Autorizzazione lavori edili n. 1959 del 19.10.1968 Prot. n. 36086 del 01.10.1968 in ditta [REDACTED] per costruzione muro di confine – **doc. 17**;
- Autorizzazione lavori edili n. 212 del 15.02.1969 Prot. n. 355 del 04.01.1969 in ditta [REDACTED] per costruzione centrale termica – **doc. 18**;
- Istanza P.G. n. 2781 del 23.01.1969 per riesame pratica P.G. n. 33774/1968 – **doc. 19**;
- Autorizzazione lavori edili n. 1378 del 06.07.1973 Prot. n. 17963 del 26.05.1973 in ditta [REDACTED] per completamento recinzione - **doc. 20**;
- Autorizzazione Edilizia n. 2246 del 21.10.1991 Prot. n. 16189 del 03.05.1991 in ditta [REDACTED] per sistemazione porzione di fabbricato - **doc. 21**;
- Autorizzazione Edilizia n. 1187 del 20.06.1992 Prot. n. 11122 del 20.03.1992 in ditta [REDACTED] per risanamento civile abitazione - **doc. 22**;
- Autorizzazione Edilizia n. 1853 del 12.09.1992 Prot. n. 32233 del 03.08.1992 in ditta [REDACTED] per variante alla A.E. n. 2246/1991 - **doc. 23**;
- Autorizzazione Edilizia n. 2633 del 22.12.1992 Prot. n. 40854 del 20.10.1992 in ditta [REDACTED] per variante all'A.E. n. 1187/1992 – **doc. 24**;
- Richiesta certificato di abitabilità Prot. n. 40867 del 20.10.1992 in ditta [REDACTED], relativo alle A.E. n. 2246/1992 e 1853/1992 – **doc. 25**;
- Richiesta certificato di abitabilità Prot. n. 8553 del 03.03.1993 in ditta [REDACTED] relativo alle A.E. n. 1187/1992 e





2633/1992 – **doc. 26**;

- C.I.L.A. in Sanatoria Prot. n. 44251 del 02.03.2023 – cod. Istanza n. 2092/2023 in ditta [REDACTED]

Richiesta annullamento pratica in data 09.03.2023.

Richiesta restituzione oblazione p.g. 66113 del 29.03.2023.

Per quel che concerne l'edificio abitativo, lo stato legittimo è desumibile dall'Autorizzazione per lavori edili n. 420/1968 (**doc. 12**). Dal confronto fra quanto rappresentato negli elaborati grafici uniti all'istanza e quanto rinvenuto sul posto **non se ne conferma la corrispondenza** e, fatto salvo quanto dovesse ulteriormente emergere in seguito ad un più accurato rilievo metrico, si sono riscontrate le difformità che, in via esemplificativa e non esaustiva, di seguito si riportano:

- *riduzione delle dimensioni della sagoma in pianta del fabbricato, dovuta verosimilmente ad una modifica eseguita in corso d'opera dell'ampliamento al piano terra (A.E. n. 1516/1967) e di conseguenza del piano primo (A.E. n. 420/1968). Tale modifica ha portato ad un diverso dimensionamento dei locali interni. Si sono altresì riscontrati errori di rappresentazione grafica in pianta negli elaborati uniti all'A.E. n. 420/1968;*
- *diversa distribuzione interna dei locali con modifica delle pareti divisorie e rispettive aperture; si evidenzia lo spostamento della parete divisoria della cucina verso l'ingresso e la chiusura della porta verso il soggiorno;*
- *diversa realizzazione della parete interposta tra l'unità*





immobiliare adiacente e i locali disimpegno e bagno; si segnala, di conseguenza un diverso posizionamento della porta di accesso al bagno;

- *diverso dimensionamento delle finestre delle camere da letto ed errato posizionamento di quella del bagno;*
- *omessa realizzazione della finestra nel locale pranzo;*
- *diverso sviluppo del terrazzo sul fronte principale del fabbricato, in quanto di maggior superficie rispetto a quello autorizzato. A tal proposito si segnala l'esistenza della Variante (pratica edilizia p.g. n. 27444/1968) al titolo autorizzato (A.E. n. 420/1968) che prevedeva la modifica del terrazzo sul fronte principale. Allo stato odierno il terrazzo si presenta con la medesima conformazione rappresentata negli elaborati di variante, che riguardavano anche l'adiacente unità immobiliare, tuttavia da una disamina della pratica è risultato che il titolo edilizio di variante non è mai stato autorizzato, causa parere contrario da parte della Commissione Edilizia, come risulta dalla documentazione recuperata presso lo SUE ed unita in doc. 15.*
- *errata indicazione dell'altezza dei locali, riportata di ml. 3,00 anziché ml. 2,88 rilevata sul posto.*

Per quel che concerne l'autorimessa, edificata sulla corte comune in corpo distaccato rispetto all'edificio abitativo, si segnala che tale manufatto non risulta autorizzato.

Si riferisce sul rinvenimento della richiesta di autorizzazione per lavori edili - P.G. n. 24163/1968, relativa alla costruzione di mura di confine ed ampliamento di proservizi; dall'analisi dei documenti contenuti nel menzionato fascicolo - unito in **doc. 14**, è emerso che l'autorizzazione non risulta essere mai stata rilasciata, in quanto il





progetto appariva in contrasto con le prescrizioni dell'allora vigente Piano Regolatore Generale. Tale manufatto risulta dunque non legittimo.

Alla luce delle vigenti norme urbanistiche nazionali e regionali ed a seguito di un primo confronto con i tecnici funzionari dello Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Ravenna, si può riferire che le difformità rinvenute sull'edificio abitativo, sopra menzionate, possono rientrare in parte nelle tolleranze di legge ai sensi dell'art. 19 bis comma 1 ter, in virtù del rilascio del certificato di agibilità del 19.10.1968, ad avvenuto sopralluogo da parte dell'ufficiale sanitario, ed in parte saranno invece da regolarizzare mediante la presentazione di pratica in sanatoria.

Si rileva, infatti, che dalla disamina della documentazione unita alla richiesta di abitabilità, riferibile alla A.E. n. 1516/1967 (ampliamento) ed alla A.E. n. 420/1968 (sopraelevazione), e da un primo confronto con i tecnici dello SUE del Comune di Ravenna – Servizio Controllo Edilizio, è emerso che tali difformità erano verosimilmente già state rilevate in fase di sopralluogo da parte dell'ufficiale sanitario e che le stesse modifiche sono state considerate dunque influenti al fine del rilascio del certificato stesso di abitabilità. Si tratta principalmente del diverso dimensionamento in pianta del fabbricato e delle finestre, della diversa realizzazione della parete interposta con l'u.i. adiacente, della mancata realizzazione di aperture, della diversa altezza del piano e della modifica/realizzazione del balcone sul fronte principale.

Le restanti difformità, verosimilmente non riconducibili a varianti





in corso d'opera dei titoli abilitativi del 1967-68 ed apportate al locale cucina/pranzo, consistono nella chiusura della porta di collegamento tra cucina e soggiorno, nello spostamento della parete divisoria interposta con il disimpegno, nonché nella realizzazione di nuova porta di accesso al locale.

Di queste ultime difformità, come anticipato, se ne rende necessaria la regolarizzazione mediante la presentazione di pratica in Sanatoria.

Per quel che riguarda il manufatto adibito ad autorimessa e non autorizzato, questo non può essere regolarizzato in quanto non rispetta l'attuale normativa del RUE vigente in termini di distanza minima tra edifici e di visuale libera, pertanto si dovrà procedere con la remissione in pristino.

Analogo ragionamento può essere fatto anche per la relativa attuale pavimentazione in battuto di cemento, in quanto in contrasto con la normativa del Regolamento Edilizio comunale che prevede la completa permeabilità del terreno. Si dovrà unque procedere, anche in questo caso, con la relativa rimozione.

I costi della regolarizzazione (sanzione comunale e spese tecniche), nonché i costi per la remissione in pristino di cui sopra, sono stati sommariamente calcolati e riportati nella quantificazione economica di cui al *capitolo 13* inerente la stima.

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

- RUE 2 – Regimi normativi della città esistente e del territorio extraurbano – Tavola 27 Marina di Ravenna: Spazio Urbano Titolo VIII – *Città a conservazione morfologica (art. VIII.4).*





- RUE 3.1. – Regimi normativi della città a conservazione morfologica – Tavola 2 Marina di Ravenna:
Spazio Urbano Titolo VIII – *Perimetro Città a Conservazioni Morfologica (art. VIII.4); CMR – Edifici di recente edificazione (art. VIII.4.5); Modalità attuative, UE – delimitazioni unità edilizie (art. VIII.1.2).*
Spazi aperti – Aree di pertinenza di edifici (art. VIII 4.7); Indice medio di isolato (art. VIII 4.7).
- RUE 9 – Aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della parte terza del D.Lgs 42/2004: *nessun vincolo.*
- RUE 10.1 – Overlay vincoli paesaggistici vigenti ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio art. 136 e art. 142: *nessun vincolo.*
- RUE 10.2 – Overlay vincoli ambientali vigenti: *nessun vincolo.*
- RUE 10.3.1 – Overlay sintesi del PTCP: Tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico-culturali – *Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 3.19).*
- RUE 10.3.2 – Overlay sintesi del PTCP: dossi, paleodossi e sistemi dunosi – *sistemi dunosi costieri di rilevanza storico documentale paesistica (art. 3.20d).*
- RUE 10.3.3 – Overlay sintesi del PTCP: Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti (PPGR) e Piano Regionale di Tutela delle Acque (PRTA): *aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi - Zone di protezione delle acque sotterranee costiere (artt. 5.3, 5.7, 5.11 di PTCP).*
- RUE 10.4 – Overlay piani stralcio di bacino – rischio idrogeologico: Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico – Bacini





Regionali Romagnoli – Variante di coordinamento tra il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni e il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico - *assetto della rete idrografica - Territorio– P2 - Aree di potenziale allagamento (art. 6); Costa – P1 – Aree potenzialmente interessata da alluvioni rare (art. 15).*

- RUE 10.4.1 – Overlay direttiva verifiche idrauliche e accorgimenti tecnici – Piani stralcio Bacino Fiumi Romagnoli: Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico – Bacini Regionali Romagnoli – Direttiva inerente le verifiche idrauliche - *tirante idrico di riferimento – allegato 6 – fino a 50 cm;*
- RUE 10.5 – Overlay canali rete scolanti – consorzio di bonifica: *nessun vincolo.*

In riferimento al PSC la zona è invece identificata in:

Elaborati Descrittivi:

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

Elaborati Prescrittivi:

- Tavola PSC 3 Foglio 10 Capoluogo: *Spazio urbano – città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente residenziale (art. VI.3° 96).*

Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta (art. II 1° 33 c.3).

Sistema paesaggistico ambientale, aree soggette ad ingressione marina d'area vasta (art. II 1° 31).

Elaborati Gestionali:

- Tavola PSC D.1.1.a – Carta dei vincoli sovraordinati: sintesi del PTCP: *Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 3.19).*

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





27.

10. Pluralità di compendi immobiliari

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

11. Divisibilità

Essendo stata pignorata l'intera quota di proprietà dell'esecutata, **non ricorre** il caso della divisibilità.

12. Metodologia di stima

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in esame; il valore venale dovrà contemplare una buona prudenza per attrarre il maggior numero possibile di offerenti. La determinazione del *“più probabile valore di mercato per pronto realizzo”* dovrà, pur tuttavia, analizzare in modo oggettivo tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei cespiti, nonché contemplare il dovuto e congruo deprezzamento, dipeso dall'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti.

Di primaria importanza sono l'ubicazione, la collocazione nel contesto urbanistico, la distanza dai servizi urbani e come ad essi i beni risultano collegati.

Nella fattispecie l'edificio si trova nel centro dell'agglomerato urbano di Marina di Ravenna, località balneare di discreto interesse ed appetibilità, sufficientemente prossimo ai servizi di prima necessità del quartiere. E' collocato altresì nelle vicinanze del Canale Baiona e del moderno ed attrezzato porto turistico





“Marinara”.

L’abitazione, nel complesso, si presenta in mediocre stato di conservazione, con finiture di bassa qualità e vetuste nonché impianti tecnologici completamente da riammodernare; a ciò si aggiunga l’inserimento del bene in contesto condominiale modesto ed anch’esso bisognevole di ammodernamenti e manutenzioni.

Il manufatto destinato a garage, essendo non legittimo, previa determinazione dei costi per la relativa demolizione, s’è valutato quale posto auto scoperto.

La metodologia di stima adottata è quella del paragone comparando il prezzo di contrattazione di beni simili a quelli in esame, attraverso un’indagine economica effettuata presso operatori immobiliari locali ed in parallelo con le banche dati delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio dell’Agenzia del Territorio della Provincia di Ravenna.

L’indagine ha altresì riguardato la ricerca di alcuni “comparabili” ovvero annunci di immobili aventi caratteristiche simili a quelli in stima, questo anche al fine di meglio riparametrare i valori estrapolati dalla Banca dati OMI sopra richiamata.

I prezzi unitari così determinati, adeguati e proporzionati con la tipologia dell’oggetto in stima, grado di finitura, caratteristiche etc., sono stati applicati alle varie superfici rilevate graficamente dalla documentazione comunale e catastale, preventivamente confrontata con il rilievo metrico eseguito direttamente in sede di sopralluogo.

In calce alla valutazione sono stati altresì individuati e detratti, come anzidetto, dal più probabile valore determinato, i costi necessari per la regolarizzazione edilizia dell’immobile, nonché





quelli relativi alle remissioni in pristino.

13. Stima

LOTTO UNICO

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

abitazione (p.1°)

c.a mq. 88,00 x 1,00 x € 1.800,00 € 158.400,00

balcone (p.1°)

c.a mq. 10,00 x 0,30 x € 1.800,00 € 5.400,00

posto auto scoperto (p.t.)

c.a mq. 16,00 x € 900,00 € 14.400,00

cointeressenze parti comuni

a corpo in arrotondamento € 9.800,00

sommano

€ 188.000,00

deprezzamenti

-remissione in pristino autorimessa

(circa mq. 16,50) – a corpo

- € 5.000,00

-tecniche per regolarizzazione difformità ()*

(pratica edilizia, variazione catastale, diritti)

- € 6.000,00

*-sanzione amministrativa (**)*

- € 516,00

restano

€ 176.484,00

riduzione per assenza garanzia (c.a. – 15 %)

- € 26.484,00





totale generale

€ 150.000,00

=====

(diconsi €uro centocinquantamila/00)

() ai fini della pratica di sanatoria, al momento si prevede la presentazione di una CILA (comunicazione inizio lavori asseverata);*

*(**) la sanzione amministrativa qui esposta dovrà essere validata dall'ufficio comunale preposto al momento effettivo della presentazione dell'istanza ovvero ad avanzamento dell'istruttoria pertanto potrebbe subire un aumento rispetto a quanto in questa fase preventivabile.*

14. Bando d'asta

Si unisce al presente elaborato in documento separato.

Allegati:

- doc. 1:** verbale inizio operazioni peritali del 18.12.2024;
- doc. 2:** certificati catastali;
- doc. 3:** planimetrie catastali;
- doc. 4:** elaborato planimetrico;
- doc. 5:** relazione fotografica;
- doc. 6:** certificazione notarile Dott.ssa Paola Pellegrini del 17.10.2024;
- doc. 7:** compravendita notaio Ruggiero Rep. 79049/2012;
- doc. 8:** certificati residenza e stato di famiglia;
- doc. 9:** stampa negativa formalità pregiudizievoli;
- doc. 10:** domanda aut. lavori P.G. 15083-1967;
- doc. 11:** Aut. Lavori n. 1516-1967;
- doc. 12:** Aut. Lavori n. 420-1968;
- doc. 13:** Domanda abitabilità P.G. 22697-1968;





Manuel Santandrea
geometra
FAENZA (Ra) 48018 – Via Bondiolo, 1

- doc. 14: domanda aut. lavori P.G. 24163-1968;
- doc. 15: domanda aut. lavori P.G. 27444-1968;
- doc. 16: domanda aut. lavori P.G. 33774-1968;
- doc. 17: Aut. Lavori n. 1959-1968;
- doc. 18: Aut. Lavori n. 212-1969;
- doc. 19: Istanza P.G. 2781-1969;
- doc. 20: Aut. Lavori n. 1378-1973;
- doc. 21: Aut. Lavori n. 2246-1991;
- doc. 22: Aut. Lavori n. 1187-1992;
- doc. 23: Aut. Lavori n. 1853-1992;
- doc. 24: Aut. Lavori n. 2633-1992;
- doc. 25: certificato abitabilità Prot. 40867-1992;
- doc. 26: certificato abitabilità Prot. 8553-1993;
- doc. 27: stralci cartografici RUE e PSC vigenti;
- doc. 28: check list;
- doc. separato: bando d'Asta (ALL. G).

Tanto doveva lo scrivente per adempiere all'incarico ricevuto.

Faenza, 26.03.2025

Il C.T.U.

Geom. Manuel Santandrea

