

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.104/2024 R.G.E.

PROMOSSO DA

CONTRO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

GEOM. ANDREA MENELLI

Via Candiano, 1 – 48122 Ravenna

Tel. 0544 591110 - Fax 0544 591110 - Cell. 338 9517373

MAIL studiomenelli@gmail.com - PEC andrea.menelli@geopec.it

Ravenna, marzo 2025

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 104/2024 R.G.E.

Promosso da:

(avvocato _____, avvocato _____)

Contro:

(avvocato _____)

* * *

UDIENZA DEL 23/04/2025

* * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Sopralluogo eseguito in data 11/02/2025:

Piena proprietà di edificio su due piani fuori terra, destinato a civile abitazione, con annessa corte di proprietà esclusiva e garage in corpo staccato, in Mezzano (Ra) via Reale n. 228/a

Il lotto in esame si trova in seconda linea rispetto alla strada ed è raggiungibile, sia a piedi che con automezzi, attraverso il lotto frontistante sul quale grava servitù di passaggio.

Come si evince dalle planimetrie catastali storiche la costruzione dell'edificio è anteriore al 1940 ed è stato oggetto di interventi edilizi nel 1998 e nel 2019.

Il fabbricato è realizzato in muratura di mattoni, le tamponature esterne ed interne sono anch'esse in muratura di mattoni, il solaio interpiano e le falde inclinate di copertura presumibilmente in laterocemento, il manto di copertura è in laterizio, la finitura esterna è ad intonaco civile graffiato e tinteggiato; il garage in corpo staccato, bisognoso di manutenzione, è un prefabbricato in lamiera con copertura inclinata ad unica falda, in eternit.

L'abitazione è distribuita sui due piani dell'edificio: al piano terra, sul disimpegno di ingresso,

sono dislocati a destra una camera da letto, frontalmente il vano scala, a sinistra ampia zona pranzo dalla quale si accede poi alla cucina e alla lavanderia con bagno di servizio. La lavanderia ha altresì accesso diretto dall'esterno dalla corte di proprietà. La scala di collegamento al piano primo sbarca su un disimpegno sul quale sono distribuite due camere da letto di ampie dimensioni ed il bagno principale della abitazione. Internamente le pareti sono in muratura di mattoni finite ad intonaco tinteggiato, gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera ed avvolgibile in pvc, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti in gres, i bagni sono pavimentati e rivestiti in ceramica. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in alluminio. Il garage in corpo staccato è un prefabbricato lamiera con copertura in eternit, risalente ai primi anni '80, ed ha accesso diretto dalla corte di proprietà e necessita di manutenzione

Sono state rilevate opere realizzate senza titolo edilizio, sia nell'edificio che sulla corte di proprietà: al piano terra della abitazione è stata tamponata una porta di collegamento tra la cucina e il bagno di servizio e in quest'ultimo è stata tamponata una porta finestra ed è stato eliminato un muro di partizione al fine di ampliare il bagno stesso.

Sull'area cortilizia di proprietà, di fronte alla porta della lavanderia, è stata realizzata una tettoia a pianta quadrata costituita da pilastri in muratura di mattoni a sostegno di un tetto a quattro falde avente struttura portante in travi di legno e manto di copertura in laterizio. Per caratteristiche, dimensioni, distanze dai confini e dall'edificio adiacente il manufatto non è sanabile e deve essere demolito

Sul retro del lotto è stato installato un gazebo in legno a pianta quadrata costituito da pilastri in legno a sostegno di un tetto a quattro falde avente struttura portante in travicelli di legno e manto di copertura in lamiera grecata. Il manufatto si può ricondurre a quanto definito dalla vigente normativa edilizia come Struttura per Ombreggio eliminando la copertura in lamiera grecata e mantenendo i soli travetti portanti la eventuale copertura che, se installata, potrà essere costituita da un telo impermeabile.

L'immobile è stato dichiarato costruito regolarmente il 27/11/1976, dopo sopralluogo eseguito

dal Servizio Tecnico del Comune di Ravenna ed il relativo Certificato di Abitabilità è stato rilasciato il 20/12/1976 con prot. 31608/1976.

Nelle successive pratiche edilizie visionate dal CTU e, nella fattispecie, in quelle relative ai lavori eseguiti nel 1998 e nel 2019 e nelle rispettive Comunicazioni di Fine Lavori, non sono state reperite certificazioni di conformità degli impianti tecnologici né aggiornamenti al Certificato di Abitabilità del 1976. Si ritiene pertanto che allo stato attuale l'immobile sia privo del Certificato di Abitabilità in quanto, oltre a quanto sopra segnalato, è stato inoltre oggetto di lavori eseguiti senza titolo edilizio, non sono state reperite certificazioni di conformità degli impianti tecnologici e non si ha quindi contezza della regolarità degli stessi.

- Superficie reale calpestabile: abitazione circa mq 134,50 - garage circa mq. 15,40 - area cortilizia scoperta circa 294 mq.
- Superficie lorda: abitazione mq. 170.80 circa - garage mq. 16,80 circa - lotto di proprietà mq.415 (da visura catastale)
- Superficie commerciale: abitazione, area cortilizia mq. 185.50
- Superficie commerciale: garage mq. 16.80

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica, rilevata durante il sopralluogo del 11/02/2025, viene allegata alla presente perizia, anche per la completa descrizione dell'immobile.

CONFINI

L'intera particella 47 confina: con scolo consorziale, con ragioni _____ (particella 51), con ragioni _____ (particella 69) e con ragioni _____ (particella 370), salvo altri.

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

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

I dati catastali contenuti sia nell'atto di pignoramento e sia nella relativa nota di trascrizione sono aggiornati.

PROPRIETA'

Come detto, dal punto di vista catastale, gli immobili risultavano alla data del 26/03/2025 intestati a:

- _____, codice fiscale _____, **proprietà 1/1** in regime di separazione dei beni

PROVENIENZA DEL BENE

Come risulta dal certificato notarile redatto dal Notaio Luigi Gasparini di Cesena e depositato agli atti:

1) Con atto di compravendita a rogito dott. Gian Paolo Toscano, già notaio in Ravenna, in data 11 gennaio 1980, rep. n. 16.546, racc. N. 4.460, trascritto a Ravenna il 24 gennaio 1980, art. 952, il signor _____, vendeva ai signori _____ e _____, che acquistavano indivisamente ed in ragione di metà ciascuno, l'intero di piena proprietà sulla casa ad uso civile abitazione sita in Comune di Ravenna (RA), frazione Mezzano, Via Reale n. 228, composta di pianterreno e primo piano per complessivi vani utili quattro, cucina ed accessori, con garage al pianterreno ed annessa area cortilizia, il tutto della superficie coperta e scoperta di circa mq. 400, casa distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, Sezione Ravenna, al foglio 16, con il mappale 47 (cat. A/4 di vani 4,5).

La parte venditrice dichiarava e garantiva che la casa venduta aveva accesso per pedoni e mezzi di qualsiasi genere dallo stradello privato che immetteva su Via Reale e che pertanto era gravato della relativa servitù.

2) Con atto di compravendita a rogito dott. Emanuele Edoardo Errigo, già notaio in Ravenna, in data 22 marzo 1991 rep. N. 95.644, racc. n. 7.571, trascritto a Ravenna il 4 aprile 1991,

art. 3193, i signori coniugi _____, entrambi sopra generalizzati, in regime di comunione dei beni, riservandosi l'usufrutto loro vita natural durante, vendevano ai figli signori _____, nubile e _____, in regime di comunione dei beni, che accettavano ed acquistavano in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno, la nuda proprietà sulla casa di civile abitazione sita in Comune di Ravenna (RA), frazione Mezzano, Via Reale n. 228/a già n. 169/A, di due piani fuori terra, composta di soggiorno, cucina, una camera e un ripostiglio al piano terra, due camere da letto ed un bagno al primo piano e due garages, di cui uno in corpo staccato, oltre a circostante corte, il tutto distinto al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, Sezione RA, al foglio 16, con i mappali 47 sub.1, 47 sub. 2 e 47 sub. 3, con categoria, classe, consistenza e rendita ancora da determinare.

Detti mappali risultavano da denunce di variazione Mod. 44 presentate all'U.T.E. di Ravenna in data 4 marzo 1986 prot. nn. 2098 et 2099.

L'area di terreno su cui insistevano detta casa con la circostante corte era distinta al catasto terreni del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, al foglio 16, con il mappale 47 di mq. 415.

La compravendita veniva convenuta fra l'altro con la servitù di passaggio dalla ed alla Via Reale attraverso lo stradello privato che immetteva su detta Via, come risultava dall'atto sopra citato al punto 1).

La signora _____, dichiarava e confermava che quanto acquistato dal marito signor _____ era bene personale del medesimo e come tale escluso dalla comunione legale essendo stato acquistato col prezzo del trasferimento di precedenti beni personali del medesimo, ai sensi dell'art. 179 lettera f) del codice civile.

3) Per successione legittima in morte della signora _____, sopra generalizzata, deceduta il 3 febbraio 2019, come da dichiarazione di successione n. 61301, vol. 88888, trascritta a Ravenna il 29 marzo 2019, art. 4046, la quota indivisa di 1/4 (un quarto) di nuda proprietà sulla casa sita in Comune di Ravenna (RA), via Reale n. 228/A, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, Sezione Urbana RA, al foglio 16, con i

mappali 47 sub. 4 (cat. A/3 di vani 7,5) e 47 sub. 3 (cat. C/6 di mq. 15), passavano in capo al coniuge _____, per le quote indivise di 1/8 (un ottavo) di piena proprietà, per 1/8 (un ottavo) di nuda proprietà e di 1/4 (un quarto) per il diritto di abitazione ed alla figlia signora _____, per le quote indivise di 1/8 (un ottavo) di piena proprietà e di 1/8 (un ottavo) di nuda proprietà.

Per tale successione risulta trascritta a Ravenna accettazione tacita di eredità a favore degli eredi in data 26 aprile 2022, art. 5952 (contro _____ per 1/2 (un mezzo) di piena proprietà ed a favore di _____ e _____ per 1/4 (un quarto) di piena proprietà ciascuno).

4) Con atto di compravendita a rogito dott.ssa Antonella Pignalosa, notaio in Alfonsine, in data 14 aprile 2022, rep. n. 1.487, racc. n. 1.272, trascritto a Ravenna il 26 aprile 2022, art. 5953, i signori _____, sopra generalizzato, in regime di separazione dei beni, per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà, _____, sopra generalizzato, vedovo, per la quota indivisa di 1/4 (un quarto) di piena proprietà e per il diritto di abitazione e la signora _____, sopra generalizzata, di stato civile libero, per la quota indivisa di 1/4 (un quarto) di piena proprietà, e tutti congiuntamente per l'intero di piena proprietà, vendevano alla signora _____, legalmente separata, che acquistava, la casa di civile abitazione sita in Comune di Ravenna (RA), frazione Mezzano, Via Reale n. 228/A, sviluppatasi ai piani terra e primo, con pertinenziale garage al piano terra in corpo staccato e relativa area coperta e scoperta, il tutto distinto al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, Sezione Urbana RA, al foglio 16, con i mappali 47 sub. 6 (cat. A/3 di vani 7,5) e 47 sub. 3 (cat. C/6 di mq. 15).

L'area coperta e scoperta distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, al foglio 16, con il mappale 47, ente urbano di mq. 415.

Dal quadro D della nota risulta quanto segue:

“La vendita è fatta a corpo e non a misura con ogni diritto, ragione ed azione nello stato di

fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le annessioni, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti come per legge e per convenzione. Il tutto con espresso rinvio alle pattuizioni, alle riserve, alle servitù ed alle precisazioni contenute nei titoli di provenienza, ed in particolare con la servitù di passaggio dalla e alla Via Reale attraverso lo stradello privato che immette su detta Via, come risulta dall'atto per notaio Gian Paolo Toscano di Ravenna in data 11 gennaio 1980, repertorio 16546/4460 registrato a Ravenna il 28 gennaio 1980 al n. 445 e trascritto a Ravenna il 24 gennaio 1980 ai numeri 1238/952”.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Come risulta dal certificato notarile redatto dal Notaio Luigi Gasparini di Cesena e depositato agli atti:

Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Ravenna in data 23 agosto 2024, rep. n. 2940/2024, trascritto a Ravenna il 26 settembre 2024, art. 13452 (richiedente: Studio legale Casadei avv. Paolo Casadei, Cesena – Viale G. Oberdan n. 674), a favore _____, contro la signora _____, sopra generalizzata, gravante l'intero di piena proprietà sulla casa di civile abitazione sita in Comune di Ravenna (RA), frazione Mezzano, Via Reale n. 228/A, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, Sezione Urbana RA, al foglio 16, con i mappali 47 sub. 6 (cat. A/3 di vani 7,5) e 47 sub. 3 (cat. C/6 di mq. 15).

Dalle ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non sono risultate altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle sopra riportate.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento sono quindi i seguenti:

- Trascrizione di cui all'art. 13452 del 26/09/2024

PLANIMETRIE E DATI CATASTALI

In data 08/03/2024 e 26/03/2025 si è provveduto alla estrazione delle visure e planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ravenna; dall'esame

delle stesse si è rilevato che:

come anzidetto gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sezione Ravenna, Foglio 16, Particella 47, Subalterni 3 e 6.

Alla data del sopralluogo, 15/02/2025, le planimetrie in atti sono risultate conformi allo stato dei luoghi, ad eccezione di quanto sotto esposto:

- nella planimetria della abitazione non sono rappresentati il tamponamento della porta di collegamento tra cucina e bagno, il tamponamento della porta esterna del bagno di servizio, l'eliminazione della partizione tra bagno di servizio e disimpegno.

tali discrepanze possono essere aggiornate con la presentazione alla Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Ravenna di opportuna pratica da redigersi a cura e spese dell'aggiudicatario per il tramite di tecnico di sua fiducia.

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Il bene in oggetto è pervenuto all'esecutata direttamente attraverso l'atto di compravendita a rogito per Dott.ssa Antonella Pignalosa, Notaio in Alfonsine, del 14/04/2022 rep.1487/1272, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 26/04/2022 al n. 5953 di formalità. Pertanto, rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogante, dalle indagini esperite non risultano in riferimento omissioni fiscalmente rilevanti connesse a provenienza per via successoria.

L'ufficio IMU TASI di Ravenna Entrate comunicava, con pec del 05/02/2025, che era stato emesso e in corso di notifica avviso di accertamento IMU n. 9/2022 per euro 558,00.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

All'atto del sopralluogo, 15/02/2025, l'immobile risulta occupato dall'esecutata; dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate non risultano in essere contratti di locazione.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

In merito alle formalità ipotecarie, (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti etc.) si rimanda al paragrafo "Atti pregiudizievoli" in cui vengono indicati anche quelli 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”. Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Trattandosi di abitazione singola non è presente la figura dell'amministratore di condominio, né è possibile determinare le spese fisse di gestione.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Ravenna attualmente in vigore, il lotto oggetto di indagine ricade nello 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) *Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera ad 1 o 2 piani fuori terra è costituito da isolati o da parti omogenee di esso in cui si applica l'indice di Uf medio d'isolato, indicato nelle tavole RUE 2, variabile prevalentemente fra lo 0,30 m²/m² e lo 0,60 m²/m². Tale indice è superabile, o per l'applicazione degli incentivi premianti di cui al Capo III o per interventi di adeguamento funzionale degli edifici esistenti per un max dello 0,05 m²/m² e nel rispetto dell'H consentita. In tale Tessuto è consentita una H £ m 10,00.*

Nel caso in esame, l'indice edificatorio è pari a 0,30 m²/m²

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

Il fabbricato oggetto di esecuzione è stato in parte realizzato in epoca anteriore al 1942, come risulta dalle prime planimetrie depositate in Catasto, che portano la data del 01/09/1940.

Sulla base di quanto reperito ed esaminato presso il Comune di Ravenna, sussistono i seguenti titoli edilizi relativi all'immobile oggetto di esecuzione:

- Permesso n. 362 del 11/03/1974, Pratica n. 1619/1974, per ampliamento dell'edificio;
- Certificato di abitabilità rilasciato il 20/12/1976, P.G. 31608/1976;
- Concessione a sanatoria n. 4538 del 26/07/1990, Istanza n. 5415, Pratica P.G.

54508/1986, relativa alla costruzione del garage, per la quale è stata versata l'intera oblazione dovuta;

- D.I.A. P.G. 22520 del 21/05/1998, per opere di manutenzione straordinaria;
- Dichiarazione di fine lavori A.C. 6647/2000 del 04/10/2000;
- CILA per manutenzione straordinaria con tolleranze ai sensi dell'art. 1 bis c. 1 ter L.R. 23/2004 e Prescrizione Opere Minori P.G. 243074/2019 del 18/12/2019;
- Comunicazione Fine Lavori CILA P.G. 4438/2020 del 20/01/2020.

Fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura del futuro acquirente con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico del Comune di Ravenna, sulla base del sopralluogo e del rilievo sommario e generale svolti sono state rilevate opere realizzate senza titolo edilizio, sia all'interno della abitazione che sulla corte di proprietà:

- al piano terra dell'edificio è stata tamponata una porta di collegamento tra la cucina e il bagno di servizio e in quest'ultimo è stata tamponata una porta-finestra ed è stato eliminato un muro di separazione da un adiacente piccolo disimpegno, al fine di ampliare il bagno stesso. Quanto sopra è regolarizzabile con la presentazione allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna di una Sanatoria ex art. 17 legge Regionale 23/2004, con sanzione pari a circa 2.000,00 Euro;
- sull'area cortilizia di proprietà, di fronte alla porta della lavanderia, è stata realizzata una tettoia a pianta quadrata costituita da pilastri in muratura di mattoni a sostegno di un tetto a quattro falde avente struttura portante in travi di legno e manto di copertura in laterizio. Per caratteristiche, dimensioni, distanze dai confini e dall'edificio adiacente il manufatto non è sanabile e deve essere demolito;
- sul retro del lotto è stato installato un gazebo in legno a pianta quadrata costituito da pilastrini legno a sostegno di un tetto a quattro falde avente struttura portante in travicelli di legno e manto di copertura in lamiera grecata. Il manufatto si può ricondurre a quanto definito dalla vigente normativa edilizia come Struttura per

Ombreggio eliminando la copertura in lamiera grecata e mantenendo i soli travetti portanti la eventuale copertura, che potrà essere costituita da un telo impermeabile. Il manufatto ricondotto alle caratteristiche sopra descritte ricade nell'ambito dell'edilizia libera.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogante, secondo quanto desunto dalle visure catastali e ipotecarie effettuate dal sottoscritto CTU, nonché dai titoli di provenienza sopra citati, il diritto del debitore esecutato risulta essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che i beni non risultano gravati da tali pesi.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

L'immobile è già censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, come meglio evidenziato nei capitoli precedenti.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo ma, come già esposto nel paragrafo "Planimetria e dati catastali", sussistendo alcune difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali in atti, queste possono essere aggiornate con la presentazione alla Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Ravenna di opportuna pratica da redigersi a cura e spese dell'aggiudicatario per il tramite di tecnico di sua fiducia.

SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO

Non necessitano variazioni colturali o cambi d'uso, permanendo la destinazione delle unità ad abitazione e/o servizi alla abitazione.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Per quanto l'immobile dovrà intendersi trasferito a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state computate, al lordo delle murature dei locali ad uso abitazione e servizi, sulla base dei grafici rinvenuti in Comune, dei rilievi eseguiti e delle planimetrie catastali in atti, ragguagliandole poi attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi.

Abitazione, garage e corte di proprietà:

Abitazione circa mq 170,80 di superficie lorda, pari a mq. 170,80 di superficie ragguagliata;

Area cortilizia scoperta: circa mq. 294 di superficie pari a mq. 14,70 di superficie ragguagliata

Garage: circa mq 16,80 di superficie, pari a mq 16,80 di superficie ragguagliata.

Complessivamente la superficie commerciale della abitazione risulta pari a mq 185.50, quella del garage pari a mq. 16,80

I COEFFICIENTI INDIVIDUATI SONO I SEGUENTI:

Locali ad uso abitazione: 100%

Garage: 100%

Area Cortilizia 5 %

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dell'unità immobiliare, della sua 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 del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura, considerando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, provincia Ravenna, semestre: 1–2024, comune Ravenna, fascia Suburbana, zona Ammonite Mezzano, codice di zona E12, riportante i prezzi delle abitazioni e i garage di tipo civile in stato conservativo normale (min/max):

€/mq 1200,00/1550,00 per le abitazioni di tipo civile

€/mq 480,00/780,00 per box e garage

Ciò stante, si assume il seguente valore di mercato unitario, considerando in particolare la vetustà e la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- abitazione €/mq 1200,00
- garage €/mq 600,00

DEPREZZAMENTI

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

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, stante la previsione di liberare l'immobile al decreto di trasferimento (come espresso nel paragrafo “situazione occupazionale”) 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 allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che, per quanto attiene alla abitazione, queste possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti, in ragione in particolare delle finiture, delle caratteristiche e della vetustà del bene e si ritiene opportuno pertanto non applicare alcun deprezzamento in merito.

Per quanto attiene al garage esterno, vista la vetustà delle strutture e la presenza del manto di copertura in eternit, materiale notoriamente problematico dal punto di vista igienico sanitario e di manutenzione/smaltimento, si ritiene opportuno applicare un deprezzamento pari ad Euro 4.000,00, somma che si ipotizza necessaria per eventuale rimozione e smaltimento delle lastre suddette.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, essendo emerse difformità dai titoli edilizi come segnalato nello specifico paragrafo, si applica il deprezzamento di Euro 6.000,00 per sanzioni, spese tecniche, bolli e diritti per quanto attiene alla regolarizzazione delle opere interne e si applica il deprezzamento di Euro 10.000,00 per demolizione e smaltimento tettoia abusiva non sanabile e modifica/adeguamento del gazebo esistente per ricondurlo alla definizione di struttura di ombreggio.

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

Come detto, si assume come riferimento il valore dell'abitazione pari a €/mq. 1200,00 ed il valore del garage pari a €/mq. 600,00.

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

valore abitazione	mq 185.50 x €/mq	1,200.00	€	222,600.00
valore garage	mq 16.80 x €/mq	600.00	€	10,080.00
sommano			€	232,680.00
detrazioni per stato d'uso, manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				-€ 4,000.00
restano			€	228,680.00
detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo				€ -
restano			€	228,680.00
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale				-€ 16,000.00
restano			€	212,680.00
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene		DA VALORE STIMATO -15,00%	-€	34,902.00
restano			€	177,778.00
<u>valore da inserire nel bando[1]</u>			€	178,000.00
<u>[1]Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori</u>				

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

ED EVENTUALI ATTI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE

Dall'atto di provenienza dell'immobile e dalle visure effettuate risulta proprietario dell'immobile pignorato:

_____, codice fiscale _____, **proprietà 1/1** in regime di separazione dei beni.

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare

non esistono comproprietari non esegutati e non sussiste il pignoramento di singole quote.

DIVISIBILITÀ

Per le caratteristiche intrinseche della unità immobiliare, non si ritiene che possa essere comodamente divisibile. Pur essendo possibile la divisione del compendio in lotti, creandone uno per la abitazione ed uno per il garage, si ritiene non conveniente procedere in tal senso in quanto privare l'abitazione della pertinenza ne determinerebbe una svalutazione non giustificata dalla somma eventualmente realizzabile con la vendita separata del garage,

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Rimandando per la completa descrizione ai capitoli precedenti, il compendio oggetto di valutazione si può così descrivere:

Piena proprietà di edificio su due piani fuori terra, destinato a civile abitazione, con annessa corte di proprietà esclusiva e garage in corpo staccato, in Mezzano (Ra) via Reale n. 228/a

L'abitazione è costituita al piano terra da ingresso su disimpegno e vano scala, camera da letto, ampia zona pranzo, cucina, lavanderia con bagno di servizio; al piano primo troviamo un disimpegno, due camere da letto, bagno.

Sono state rilevate opere realizzate senza titolo edilizio, sia nell'edificio che sulla corte di proprietà.

Abitazione: superficie lorda circa mq 170,80

Garage: superficie lorda circa mq 16,80

Area cortilizia scoperta: circa mq. 294

Superficie commerciale: abitazione e area cortilizia mq 185.50 - garage mq. 16,80

FORMAZIONE IN LOTTI

Si rimanda a quanto espresso al capitolo "DIVISIBILITA"

CODICE FISCALE DEI DEBITORI ESECUTATI

Il codice fiscale di _____, è il seguente: _____.

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI ESECUTATI

Come risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di

Castel Bolognese (RA) in data 17/01/2025, la signora _____ ha contratto matrimonio con _____, in data 21/02/2015 in Castel Bolognese (RA). Le annotazioni riportano: *“Con accordo concluso innanzi all’ufficiale di stato civile del Comune di CASTEL BOLOGNESE, in data 26/01/2022, di cui all’atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile, al n. 2 parte 2 serie C, e confermato con dichiarazioni di cui all’atto iscritto nei predetti registri, al n. 12 parte 2 serie C, i coniugi _____ e _____ di cui al matrimonio controscritto si sono separati. Con accordo concluso innanzi all’ufficiale di stato civile del Comune di Castel Bolognese, in data 15 marzo 2023 di cui all’atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile, al n. 6 parte 2 serie C, e confermato con dichiarazioni di cui all’atto iscritto nei predetti registri, al n. 11 parte 2 serie C, è stato sciolto il matrimonio controscritto”*.

CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI

L’immobile risulta occupato dall’esecutata, come risulta dal contestuale di Residenza, di Stato civile e di Stato di famiglia rilasciato dal Comune di Castel Bolognese (RA) in data 09/01/2025, per cui non si produce il certificato storico di residenza.

PENDENZA DI CAUSE RELATIVE A DOMANDE GIUDIZIALI

Dalle verifiche eseguite presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare e non risulta trascritta alcuna domanda giudiziale.

EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE

Dalle verifiche eseguite presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare e non risultano trascritti provvedimenti di assegnazione della casa familiare.

EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA

Non è stata presentata istanza di proroga.

DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA PERIZIA

Lo scrivente procede al deposito telematico dell’elaborato peritale provvedendo altresì all’invio di copia della perizia ai creditori costituiti e al debitore via PEC e/o via posta raccomandata, impegnandosi a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti e della

nota professionale dei compensi.

CONCLUSIONI

Come già descritto, il bene è stato acquisito dall'esecutato in proprietà come bene personale.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

Abitazione indipendente con annesso garage in corpo staccato e area cortilizia di proprietà esclusiva	Piena proprietà dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Mezzano (RA), via Reale n.228/A, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sez. RA, foglio __, mappale __ subb. ____	Euro 178.000,00
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------

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

Ravenna, 26/03/2025

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico
Geom. Andrea MENELLI
(documento firmato digitalmente)

ALLEGATI

1. Documentazione catastale
2. Documentazione fotografica
3. Documentazione planimetrica
4. Documentazione amministrativa
5. Documentazione ipotecaria
6. Tabella dei valori di riferimento
7. Titolo d'acquisto
8. Documentazione anagrafica
9. Stralcio degli strumenti urbanistici
10. Riscontro Agenzia delle Entrate in merito a contratti di locazione
11. Certificato Ravenna Entrate
12. Allegato "A"