

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
DR. SAMUELE LABANCA



**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Procedura esecutiva R.G.E. n. 158/2024**



**- RELAZIONE ANONIMA -**  
**DEL CTU ARCH. PEZZI GESSICA**

Ravenna, il 30/05/2025

	<b>TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA</b>	
	<b>GIUDICE DELL'ESECUZIONE</b>	
	<b>DR. LABANCA SAMUELE</b>	
	* * *	<b><u>N. 158/2024</u></b>
	<b>PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE</b>	<b><u>R.G. ESEC.</u></b>
	Promosso da:	<b><u>Udienza 02/07/2025</u></b>
	.....	<b><u>Ore 10:20</u></b>
	contro	
	.....	
	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 23/01/2025	
	nominava la scrivente Arch. PEZZI GESSICA, con studio in Ravenna Via	
	Dorese n. 4/A, Consulente Tecnico d'Ufficio e con comunicazione PEC gli	
	conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:	
	1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e	
	più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento	
	ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita,	
	identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del	
	giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione	
	alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico	
	Erariale;	
	2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le	
	caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R.	
	633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso	

	di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di	
	esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5	
	anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;	
	3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la	
	data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non	
	sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40	
	della L. 47/1985;	
	4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al	
	punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in	
	ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in	
	difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione	
	dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il	
	controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del	
	Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della	
	stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono,	
	indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia	
	stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del	
	titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;	
	in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che	
	l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati	
	si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge	
	28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del	
	Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per	
	il conseguimento del titolo in sanatoria;	
	5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr. 158/2024	Relazione ANONIMA di accertamento peritale

dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta

rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze

catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione

del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero

necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al

N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa

scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di

diffformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o

redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del

Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era

intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto,

indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve

precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione

in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore

esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se

l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per

ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di

divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la

ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle

iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la

sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed

abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche

	di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno	
	non opponibili all'acquirente;	
	9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.	
	568 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al	
	calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il	
	valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente	
	gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del	
	valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene	
	venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di	
	regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di	
	possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del	
	procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali	
	insolute;	
	10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo	
	consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e	
	procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;	
	11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato	
	da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare	
	riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al	
	pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di	
	affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la	
	data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per	
	l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa	
	eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di	
	mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr. 158/2024	Relazione ANONIMA di accertamento peritale

	differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o	
	oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a	
	carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti	
	sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo	
	carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano	
	gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali	
	pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà	
	ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo	
	delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza	
	di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non	
	sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi	
	due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti	
	giudiziari relativi al bene pignorato;	
	12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa	
	per pubblica utilità;	
	13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua	
	documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;	
	14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti	
	formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o	
	di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra	
	l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema	
	consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.	
	15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla	
	direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U.	
	n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr. 158/2024	Relazione ANONIMA di accertamento peritale

generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare

l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di

porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i

comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non

pertinente rispetto alla procedura di vendita;

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla

documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica

PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni

periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata

compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del

Processo).

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari

agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni,

dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di

Bagnacavallo (Unione Comuni della Bassa Romagna) e con l'Agenzia del

Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni), espone quanto segue:

\* \* \*

### **PREMESSA**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione,

specificando:

○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ CONFINI

○ PROPRIETÀ

○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

○ DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

	○ DATI DI PIGNORAMENTO	
	○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E	
	NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE	
	○ PROVENIENZA DEL BENE	
	○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	○ REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	
	○ REGIME FISCALE	
	○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	○ INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	○ CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO	
	○ DESTINAZIONE URBANISTICA E DICHIARAZIONE AGIBILITÀ	
	○ VERIFICA DI CONGRUITÀ DEI CANONI DI LOCAZIONE	
	○ DESCRIZIONE DEL BENE	
	○ VINCOLI CONDOMINIALI ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI	
	○ SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE	
	○ OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA,	
	EDILIZIA E CATASTALE	
	○ CONSISTENZA COMMERCIALE	
	○ STIMA DELL'IMMOBILE	
	○ ALLEGATI	
	Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più	
	probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.	
	Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato	
	finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr. 158/2024	Relazione ANONIMA di accertamento peritale



recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la  
vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la  
situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

**L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in n°1 lotto.**

\* \* \*

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di stima risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo (RA), bene intestato a:

....., diritto di proprietà per 1/1;

Foglio 71

- **Particella 79, sub. 28, via Garzoni nr. 8**, piano T, categoria A/2,  
classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 94 mq, totale  
escluse aree scoperte 94 mq, rendita Euro 271,14 (*allegato B*).

L'area di sedime del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima, è  
censita al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo (RA), al Foglio 71,  
particella 79, Ente Urbano di superficie 590 mq (*allegato E*).

\* \* \*

### CONFINI

Il **sub. 28** è in confine con: via Garzoni, androne condominiale comune  
corrispondente al civico 8 di via Garzoni, area cortiliva part. 78. Salvo altri  
apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni  
intervenute.

\* \* \*

### PROPRIETÀ

Il bene risulta intestato a ....., per il diritto di

proprietà di 1/1.

\* \* \*

### CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Piena proprietà di porzione di fabbricato di civile abitazione, già denominato “Casa Sintoni - Palazzo Liverani”, sito in zona centrale nel Comune di Bagnacavallo (RA) in via Garzoni nr. 8 interno 3, oltre alla proporzionale quota di proprietà sulle parti e accessori del complesso condominiale, comuni per legge e per destinazione, ivi compreso l’uso di un posto auto condominiale.

Trattasi di appartamento residenziale (*sub. 28*) ubicato al piano terra, accessibile dall’androne condominiale di via Garzoni nr. 8, costituito da ingresso, ripostiglio in sottoscala, zona giorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto matrimoniale, compreso l'uso di un posto auto condominiale contrassegnato con il numero 9, al quale si accede tramite accesso carrabile da via Berti.

Il palazzo presenta un vincolo storico artistico ed è ubicato nel centro storico del Comune di Bagnacavallo, distante circa 1 km dalla stazione ferroviaria e circa 2 km dalla diramazione autostradale.

\* \* \*

### DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

In merito al controllo della completezza della documentazione di cui all’articolo 567, secondo comma del c.p.c., si rimanda alla verifica preliminare in atti, depositata in modalità pct dalla scrivente CTU in data 28/02/2025.

\* \* \*

**DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna il XX dicembre 20XX Rg. n. XXXX, Rp. n. XXXX, è stata **pignorata la quota di 1/1 del diritto di proprietà del seguente bene immobile,**

a FAVORE di:

....., per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1;

CONTRO:

....., per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1;

*sul bene come di seguito descritto:*

*piena proprietà di appartamento di civile abitazione sito in Bagnacavallo (RA) via Garzoni n. 8, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo al foglio 71, **particella 79, Sub. 28**, via Garzoni n. 8. Piano T, Cat. A/2, Classe 1, Vani 3,5, R.C. €271,14.*

\* \* \*

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

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del XX dicembre 20XX Rg. n. XXXX, Rp. n. XXXX, in atti.

\* \* \*

**PROVENIENZA DEL BENE**

La certificazione notarile, redatta dal Dott. Renato Giganti, Notaio in Lugo (RA), in data 16/12/2024 e depositata agli atti, certifica quanto segue:

**CRONISTORIA NEL VENTENNIO**

- *Anteriormente al ventennio l'immobile oggetto della presente*

*relazione era di proprietà ....., per averlo*

*acquistato con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia*

*autenticato dal notaio Monticelli Cuggiò in data XX luglio 19XX rep.*

*N. XXXX, trascritto a Ravenna il XX luglio 19XX all'art. XXXX;*

- *A seguito di successione legittima al predetto*

*..... la proprietà dell'immobile in oggetto*

*veniva ereditata dal coniuge ..... e dal*

*figlio ..... per la quota di una metà*

*ciascuno (denuncia di successione registrata a Ravenna il XX aprile*

*20XX al n. XXXX, vol. XXXX, ivi trascritta il XX aprile 20XX all'art.*

*XXXX);*

- *A seguito di successione legittima ..... la*

*quota di una metà dell'immobile sopra descritto veniva ereditata*

*..... (denuncia di successione registrata a*

*Ravenna il XX agosto 20XX al n. XXXX, vol. XXXX, ivi trascritta il*

*XX agosto 20XX all'art. XXXX).*

#### *NOTE*

*Si precisa che:*

- *nella nota di trascrizione dell'atto di assegnazione autenticato dal*

*notaio Monticelli Cuggiò in data XX luglio 19XX risulta che*

*l'immobile veniva trasferito unitamente ai proporzionali diritti sulle*

*parti comuni "ivi compreso l'uso di un posto auto condominiale*

*contraddistinto con il n. 9";*

- *che nella nota di trascrizione dell'atto di assegnazione autenticato dal notaio Monticelli Cuggiò in data XX luglio 19XX si dava atto che “gli effetti del suddetto contratto sono stati sospesi fino al verificarsi della condizione del mandato esercizio del diritto di prelazione spettante al Ministero dei Beni Culturale e Ambientali ai sensi degli artt. 2 e 3 della legge 1 giugno 1939, n. 1089, esercizio da effettuarsi entro il termine di due mesi dalla data di notifica della scrittura in oggetto al suddetto ministero”. In ordine a quanto sopra, si precisa che non risulta agli atti della Conservatoria l'annotamento dell'atto che accerta il verificarsi o meno della condizione di cui sopra e, quindi, dell'esercizio del diritto di prelazione spettante al Ministero dei Beni Culturale e agli altri aventi diritto;*
- ..... ha accettato con beneficio di inventario l'eredità relitta dal ..... con atto del notaio Saraceno in data XX dicembre 20XX rep. N. XXXX/XXXX, trascritto a Ravenna il XX dicembre 20XX all'art. XXXX (rettificata con nota trascritta a Ravenna in data XX febbraio 20XX all'art. XXXX);
- ..... ha accettato tacitamente l'eredità relitta dal ..... con nota trascritta a Ravenna il XX febbraio 20XX all'art. XXXX;
- ..... ha accettato tacitamente l'eredità relitta ..... con nota trascritta a Ravenna il XX settembre 20XX all'art. XXXX.

La CTU ha provveduto a reperire copia della scrittura privata con sottoscrizione autenticata, citata nella certificazione notarile, mediante il quale ..... ha acquistato con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia il cespite oggetto di pignoramento e che si allega alla lettera H.

\* \* \*

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, non risultano aggiornamenti rispetto alla certificazione notarile in atti, redatta dal Dott. Dott. Renato Giganti, Notaio in Lugo (RA), in data 16/12/2024, restano quindi i seguenti atti pregiudizievoli:

- vincolo storico artistico ai sensi della legge n. 1089/1939 (ora d.lgs. 42/2004) trascritto a Ravenna il 29 novembre 1980 agli artt. 9356, 9357, 9358 e 9359.

- pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Ravenna in data XX dicembre 20XX, repertorio XXXX/20XX e trascritto presso i Registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna in data XX/12/20XX all'art. XXXX a favore di ..... contro .....

\* \* \*

### REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Dal certificato di stato civile rilasciato dal Comune di Bagnacavallo in data 26/02/2025 (*certificato già in atti*), il debitore ....., risulta essere di stato civile libero.

\* \* \*

**REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale, secondo la vigente normativa fiscale.

\* \* \*

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Alla data del primo sopralluogo, eseguito congiuntamente all'Ausiliario delegato dal Custode Giudiziario (*verbale di primo accesso già in atti*), il cespite oggetto di pignoramento risultava occupato dall'esecutato che ha dichiarato di abitare stabilmente, così come confermato dal Certificato di Residenza rilasciato dal Comune di Bagnacavallo in data 26/02/2025 (*certificato già in atti*).

\* \* \*

**INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Alla luce degli elementi a disposizione del CTU, presso gli archivi dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna sono stati riscontrati i seguenti documenti amministrativi riguardanti il cespite oggetto di perizia:

**1. Concessione edilizia del XX/07/19XX prot. XXXX, pratica**

**edilizia n. XXX anno 19XX** avente per oggetto la ristrutturazione e il risanamento conservativo dell'ex Palazzo "Liverani" per l'ottenimento di nr. 22 alloggi destinati a civile abitazione (*allegato I*);

**2. Concessione in sanatoria del XX/03/19XX prot. XXXX, pratica**

**edilizia n. XXX anno 19XX** avente per oggetto le modifiche interne e di prospetto, sistemazione diversa dei lucernai in un complesso

costituito da nr. 4 corpi adibiti ad abitazione urbana (*allegato J*);

**3. Concessione edilizia del XX/10/19XX prot. XXXX, Pratica**

**edilizia n. XXX anno 19XX** avente per oggetto la sistemazione dell'area cortilizia e lavori di manutenzione straordinaria nel fabbricato di via Garzoni 6/8 (*allegato K*);

**4. Autorizzazione di Agibilità del XX/02/19XX prot. XXX, Pratica**

**n. XX anno 19XX** (*allegato L*).

\* \* \*

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO**

Non risulta necessario per il bene oggetto di pignoramento.

\* \* \*

**DESTINAZIONE URBANISTICA E DICHIARAZIONE AGIBILITÀ**

Il fabbricato condominiale è individuato nel RUE dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, divenuto operativo con la pubblicazione sul BUR nr. 127 il 18/07/2012 e successive varianti e classifica il bene oggetto di procedura negli ambiti di seguito elencati:

- Gruppo limiti amministrativi, Perimetro del territorio urbanizzato, art. 4.1 (PSC)
- Gruppo Partizioni ed Elementi Particolari, Perimetro del centro storico, art. capo 4.1
- Gruppo Territorio Urbano, ACS - Centri storici, art. 5.1 (PSC)

Nel Comune di Bagnacavallo è vigente il Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS) approvato con delibera C.C. n.17 del 24/03/2009 e successive varianti e classifica il bene oggetto di procedura negli ambiti di seguito elencati:



		16 di 26
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zona A1: Nucleo Medioevale</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comparto 6, categoria d'intervento: Restauro e Risanamento conservativo, scheda di analisi del fabbricato nr. 23 via Garzoni.</li> </ul>	
	In relazione alla dichiarazione di agibilità, presso gli archivi del Settore Edilizia dell'Unione Comuni della Bassa Romagna, risulta agli atti l'Autorizzazione di Agibilità del XX/02/19XX prot. XXXX, Pratica n. XX anno 19XX ( <i>allegato L</i> ).	
	* * *	
	<b>VERIFICA DI CONGRUITÀ DEI CANONI DI LOCAZIONE</b>	
	Sui beni oggetto di procedura, alla data di stesura della presente relazione, non risultano gravare contratti di locazione.	
	* * *	
	<b>DESCRIZIONE DEL BENE</b>	
	DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE,	
	DELLE PERTINENZE ED ACCESSORI	
	Piena proprietà di porzione di fabbricato di civile abitazione, già denominato “Casa Sintoni - Palazzo Liverani”, sito in zona centrale nel Comune di Bagnacavallo (RA) in via Garzoni nr. 8 interno 3, oltre alla proporzionale quota di proprietà sulle parti e accessori del complesso condominiale, comuni per legge e per destinazione, ivi compreso l'uso di un posto auto condominiale.	
	<b><u>Caratteristiche estrinseche:</u></b>	
	Il complesso costituito dal Palazzo Liverani, sito in via Garzoni, si estende fino a via Berti comprendendo tutto l'isolato tra le due vie e una corte centrale di circa 2000 mq, nella quale, oltre all'area cortiliva, sono stati	
	<div>Procedimento di esecuzione immobiliare nr. 158/2024</div> <div>Relazione ANONIMA di accertamento peritale</div>	

ricavati 22 posti auto ad uso privato dei singoli appartamenti, ai quali si

accede tramite accesso carrabile da via Berti, così come si evince dalla

pratica edilizia nr. 204 dell'anno 1992 (*allegato K*).

Il palazzo presenta un vincolo storico artistico ed è ubicato nel centro storico

del Comune di Bagnacavallo, distante circa 1 km dalla stazione ferroviaria e

circa 2 km dalla diramazione autostradale.

Il palazzo padronale si sviluppa su due piani fuori terra più il sottotetto, la

struttura portante è in muratura, i cornicioni sono finemente lavorati con

mattoni e formelle e le finestre sono dotate di un articolato sistema di

strombature, i solai interpiano sono in legno così come la copertura.

### **Caratteristiche intrinseche:**

L'appartamento residenziale in oggetto (*sub. 28*) è ubicato al piano terra

dell'edificio padronale 'Palazzo Liverani', edificio ottocentesco di discreta

imponenza, che si caratterizza come residenza urbana di borghesia terriera.

Si accede all'appartamento tramite l'androne condominiale di via Garzoni al

civico 8, si entra in un disimpegno d'ingresso con finestra esterna che si

affaccia sull'area cortiliva della corte interna, nel quale è presente un locale

ripostiglio ricavato sotto la volta strutturale della scala condominiale; si

accede alla zona giorno attrezzata ad area soggiorno, pranzo e angolo

cottura, successivamente un disimpegno serve un locale servizio igienico e

una camera da letto matrimoniale. Nella zona giorno sono presenti due

finestre esterne che si affacciano sull'area cortiliva della corte interna,

mentre nella camera da letto sono presenti due finestre che si affacciano su

via Garzoni.

In generale, le finiture risalgono alla fine degli anni '80, periodo nel quale

	vennero effettuati i lavori di ristrutturazione e risanamento conservativo	
	dell'intero complesso condominiale ( <i>allegato I</i> ) e alla data del sopralluogo	
	sono risultate in discreto stato di manutenzione; in particolare:	
	- pavimentazioni, finiture e rivestimenti interni:	
	▪ la pavimentazione dell'interno appartamento, ad esclusione del	
	servizio igienico, è costituita da piastrelle di cotto a forma quadrata,	
	di dimensione circa 30x30 cm, posate a correre e il battiscopa è in	
	legno;	
	▪ la pavimentazione del bagno è costituita da piastrelle di grès di colore	
	azzurro, di forma quadrata e dimensione circa 15x15 cm, mentre il	
	rivestimento, che si sviluppa fino ad un'altezza di circa 2,00 ml, è	
	realizzato con la medesima tipologia di grès, in parte di colore bianco	
	ed in parte di colore azzurro;	
	▪ nel bagno sono presenti gli apparecchi sanitari, le rubinetterie, una	
	vasca e gli attacchi per la lavatrice;	
	▪ le pareti dell'angolo cottura sono rivestite con pannellature a finitura	
	in laminato finto legno, della medesima tipologia dell'arredamento	
	della cucina e dell'area adibita al pranzo;	
	▪ le pareti sono intonacate e tinteggiate;	
	- infissi interni:	
	▪ le porte interne sono realizzate in legno di tinta simil noce scuro.	
	- infissi esterni:	
	▪ sono costituiti da telaio in legno di colore tinto 'noce' con	
	vetrocamera (risalenti alla fine degli anni '80);	
	▪ non sono presenti oscuramenti esterni ma tende oscuranti interne;	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr. 158/2024	Relazione ANONIMA di accertamento peritale

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ si è riscontrata la presenza di zanzariere solo negli infissi della camera da letto;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ tutte le finestre sono dotate di inferriate;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ i bancali/davanzali sono in materiale marmoreo di colore chiaro;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ tutti i locali sono finestrati ad esclusione del ripostiglio ricavato nel sottoscala e del locale servizio igienico nel quale è stata installata una ventola aspirante per il ricambio dell'aria.</li> </ul>	
	Impianti:	
	- impianto termico e idrico:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ impianto termico autonomo alimentato da caldaia tradizionale a gas del tipo murale dedicata alla climatizzazione invernale e alla produzione di acqua calda sanitaria;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sono presenti radiatori in ghisa verniciati di colore nero;</li> </ul>	
	- impianto di climatizzazione estiva non presente;	
	- impianto elettrico:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ alla data del sopralluogo l'impianto risultava funzionante;</li> </ul>	
	- impianto citofonico:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ presente e del tipo tradizionale.</li> </ul>	
	Il fabbricato risulta dotato di impianto fognario collegato alla rete pubblica, così come l'approvvigionamento idrico che avviene tramite acquedotto pubblico.	
	Le aree esterne condominiali nel complesso risultano essere in discreto stato di manutenzione e di conservazione; il bene oggetto di procedura risulta in discreto stato di manutenzione e di conservazione in considerazione all'epoca di ristrutturazione del palazzo.	
	<p>Procedimento di esecuzione immobiliare nr. 158/2024</p> <p>Relazione ANONIMA di accertamento peritale</p>	

Il mobilio presente nella documentazione fotografica (*allegato A*) è escluso dalla vendita del cespite.

\* \* \*

**VINCOLI CONDOMINIALI**

**ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ**

Dalla scrittura privata con sottoscrizione autenticata (*allegato H*) a firma della dott.ssa Maria Rosaria Monticelli Cuggiò, Notaio in Bagnacavallo, in data XX/07/19XX, repertorio XXXX e trascritta a Ravenna il XX/07/19XX R.P. XXXX, si evince che:

- *‘il cespite descritto al quadro b della presente nota è stato trasferito unitamente ai proporzionali diritti sulle parti comuni ed indivise dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 c.c., ivi compreso l'uso di un posto auto condominiale contrassegnato con il numero 9, equali risultanti dal contratto di compravendita per Notaio Rocchi di Bologna in data 31 agosto 1991, come riportato in premessa al contratto in oggetto’.*

- *Vincolo a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali ai sensi degli artt. 2 e 3 della Legge 01 giugno 1939 n. 1089, in virtù di Decreto Ministeriale in data 26/03/1980 notificato il 24 maggio 1980, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna il 05/07/1980 agli artt. 5835, 5836, 5837 e 5838.*

Dalla documentazione agli atti e dalle informazioni reperite, non risultano gravare ulteriori vincoli/servitù sul cespite oggetto di pignoramento ad esclusione di quelle sopra riportate.

\* \* \*

### SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

In riferimento alle spese comuni e/o condominiali, si fa riferimento alla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale Geom. Franco Guidi (*allegato M*).

Il bilancio ordinario inizia il 01 gennaio e termina il 31 dicembre di ogni anno; le spese ordinarie ammontano a circa 770,00 €/annui e risultano € 1.924,15 di spese condominiali pregresse inevase.

\* \* \*

### OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

All'atto del sopralluogo e ai sensi della normativa vigente, si rilevano le seguenti difformità rispetto alla planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo (*allegato G*) ed in particolare:

- mancata rappresentazione grafica di controsoffitto, realizzato ad altezza netta pari a 2,40 ml, nella porzione di zona giorno adibita ad angolo cottura e pranzo.

Relativamente alla conformità urbanistica ed edilizia, dall'analisi degli atti depositati presso l'archivio dello Sportello Edilizia del Comune di Bagnacavallo, si rileva la medesima difformità che è graficamente rappresentata nell'elaborato allegato alla lettera N.

#### **Adempimenti di regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica**

Premesso che la Legge Regionale del 30/07/2013 nr. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia" e s.m.i. e la DGR 922/2017 (Allegato II 'Definizioni Tecniche Uniformi') sono le attuali norme di riferimento per il calcolo delle superfici e delle altezze utili dei vani; la difformità riscontrata,

può essere sanata mantenendo un'altezza utile interna pari a 2,40 ml solo per

la porzione strettamente necessaria al mobilio dell'angolo cottura mentre per

l'area destinata alla zona pranzo, l'altezza utile interna deve essere maggiore

o uguale a 2,70 ml.

Per regolarizzare la porzione sanabile della difformità riscontrata, risulta

necessario procedere alla presentazione di un'istanza di sanatoria con opere

ai sensi della L.R. 23 del 2004 che prevede il pagamento di un'oblazione pari

ad € 516,00 all'atto della consegna della pratica oltre a diritti di segreteria.

Alla luce di quanto sopra esposto, si invita l'aggiudicatario ad effettuare

ulteriori approfondimenti che potrà svolgere con i tecnici istruttori dello

Sportello Edilizia dell'Unione Comune della Bassa Romagna.

Contestualmente alla consegna dell'istanza si dovrà provvedere

all'aggiornamento catastale presso l'Agenzia del Territorio mediante

sostituzione della planimetria catastale.

\* \* \*

### CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature,

puramente a titolo indicativo, è la seguente:

#### Abitazione

#### **Vani principali e accessori diretti**

Piano terra	ca. mq	94,50
-------------	--------	-------

<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>ca. mq</b>	<b>94,50</b>
--------------------------------------	---------------	--------------

<b><u>Arrotondata</u></b>	<b>mq</b>	<b>95,00</b>
---------------------------	-----------	--------------

Per la determinazione della superficie commerciale si è fatto riferimento

all'allegato C del DPR 138/1998 e al Manuale della Banca Dati Quotazioni

dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – allegato 5 'Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare'. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità immobiliare ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie del cespite.

\* \* \*

### STIMA DEL BENE

Come descritto nel dettaglio al paragrafo "Descrizione dei beni", trattasi di piena proprietà di porzione di fabbricato di civile abitazione, già denominato "Casa Sintoni - Palazzo Liverani", sito in zona centrale nel Comune di Bagnacavallo (RA) in via Garzoni nr. 8 interno 3, oltre alla proporzionale quota di proprietà sulle parti e accessori del complesso condominiale, comuni per legge e per destinazione, ivi compreso l'uso di un posto auto condominiale.

Trattasi di appartamento residenziale (*sub.* 28) ubicato al piano terra, accessibile dall'androne condominiale di via Garzoni nr. 8, costituito da ingresso, ripostiglio in sottoscala, zona giorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto matrimoniale, compreso l'uso di un posto auto condominiale contrassegnato con il numero 9, al quale si accede tramite accesso carrabile da via Berti.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la sottoscritta 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 e ragguagliato**, applicando il Metodo

di Confronto del Mercato (MCA – metodo riconosciuto dagli Standard e

IVS) che compara dati di immobili recentemente compravenduti, aventi

medesime caratteristiche del cespite oggetto di valutazione, opportunamente

corretti con coefficienti di apprezzamento o deprezzamento e tenendo conto

della Tabella dell'O.M.I. (Anno 2024, II semestre, B1/Centrale/Centro

abitato del capoluogo), del Borsino Immobiliare e dei criteri generali definiti

nel DPR. 138/1998 utilizzati per il calcolo delle superfici;

tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, si assume

come valore unitario del costruito il prezzo pari ad € 1.250,00 al mq.

VALORE DELL'INTERO BENE ..... € 118.750,00

(euro centodiciottomilasettecentocinquanta/00)

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

operano le previste detrazioni ed in particolare:

- relativamente allo stato d'uso e di manutenzione nonché alle

particolari caratteristiche intrinseche dell'immobile, considerando

l'epoca di costruzione, si ritiene opportuno applicare un

deprezzamento del 10% al valore stimato;

- relativamente alle detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica

e catastale, in riferimento a quanto precedentemente elencato nel

paragrafo 'Opere Difformi e Regolarizzazione Urbanistica, Edilizia e

Catastale', si ritiene opportuno applicare al valore stimato un

deprezzamento forfettario par ad € 2.500,00.

VALORE COMMERCIALE DELL'INTERO BENE .....€ 104.375,00

(euro centoquattromilatrecentosettantacinque/00)

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

**VALORE A BASE D'ASTA .....€ 88.718,00**

**ARROTONDATO A ..... € 89.000,00**

**(euro ottantanovemila/00)**

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

Con Osservanza

Ravenna, 30/05/2025

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Pezzi Gessica

**Allegati:**

A. Documentazione fotografica

B. Visura storica Catasto Fabbricati sub. 28

C. Certificato di stato civile (già in atti)

D. Certificato di residenza (già in atti)

E. Visura storica Catasto Terreni

F. Estratto di mappa

G. Planimetria catastale sub. 28

H. Atto di assegnazione alloggio a socio di cooperativa

I. Pratica edilizia n. XXX anno 19XX

J. Pratica edilizia n. XXX anno 19XX

K. Pratica edilizia n. XXX anno 19XX

L. Agibilità

M. Spese di gestione annuali

N. Planimetria difformità