

RGE N°  
65-2024.  
Prossima  
Udienza  
8-1-2025  
ore 10.20

TRIBUNALE DI RAVENNA

Giudice Dott. Massimo VICINI

Oggetto: PERIZIA DI STIMA nella procedura esecutiva **RGE n. 65-2024**

Procedura promossa da:

CREDITORE PROCEDENTE

XXXXXXXXXX

Avv. GRANATO PASQUALE

CONTRO

- XXXXXXXXXX

Immobile sito: Comune di Ravenna, frazione Marina di Ravenna, Viale della Pace ( già  
Viale Delle Nazioni ) n. 465, P 2° - interno n. 328.

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto MASSIMO CIVINELLI c.f. CVNMSM61H24H199H, nato a Ravenna il 24-06-1961, iscritto all'albo Geometri di Ravenna al n° 1052 e all'Ordine Architetti di Ravenna al n° 614 Sez. A con studio a Russi (RA) in Via Cavour 14, a seguito della nomina tramite comunicazione PEC ricevuta in data 04/07/2024, **ha depositato via telematica**, l'accettazione dell'incarico prestando il giuramento di rito di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Pag. 1

*Arch. Massimo Civinelli*

*Via Cavour 14- 48026 Russi (RA) – Tel. e fax 0544 580515 cell. 3496236794 e-mail [geotecrussi@gmail.com](mailto:geotecrussi@gmail.com)  
iscritto Geometri Ra. N° 1052 ; Perito Agrario ; iscritto Certificatori Energetici RER n° 7898; CTU Trib. Ra n° 77  
Iscritto all'Ordine Architetti Ra. n.° 614 Sez. A **Laurea Magistrale in Architettura** paesaggio e sostenibilità*

Venne effettuato sopralluogo in data 29/07/2024, congiuntamente al Custode nominato Notaio Bruno Nicola.

## IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

### Individuazione catastale

L'immobile è censito al **Catasto fabbricati della Provincia di Ravenna, nel Comune di Ravenna**, e risulta individuato come segue:

Catasto Fabbricati:

Sezione Ra, foglio 4, particella 1888, sub 139, Rendita Catastale euro 191,09, zona censuaria 2, categoria A/2 classe 2° consistenza 2 vani,

indirizzo: Comune di Ravenna, frazione Marina di Ravenna, Viale delle Nazioni n. 465, P 2° - unità n. 328.

Piano 2 - superficie totale mq 46, superficie totale escluso le aree scoperte mq 46.

sono inoltre ricompresi due posti auto scoperti in uso esclusivo e perpetuo nell'area esterna del fabbricato (individuati rispettivamente con i numeri 15 e 68 e velatura gialla nella planimetria allegata sotto la lettera "C" all'atto autenticato nelle firme a ministero Notaio Eraldo Scarano di Ravenna in data 28/12/2007 Rep. n. 125813 trascritto a Ravenna in data 21/01/2008 al n. 1031 Reg. Part.), non catastalmente individuati

L'appartamento è intestato a:

•XXXXXXXX (CF - xxxxxxxxxx) nato a xxxxxx il xxxxxxxx, e ivi residente in Via U. Foscolo n. 11 - Diritto di: Proprietà per 1/1.

Unitamente all'appartamento sono inoltre ricompresi due posti auto scoperti in uso esclusivo e perpetuo nell'area esterna del fabbricato (individuati rispettivamente con i numeri 15 e 68 e velatura gialla nella planimetria allegata sotto la lettera "C" all'atto autenticato nelle firme a ministero Notaio Eraldo Scarano di Ravenna in data 28/12/2007 Rep. n. 125813 trascritto a Ravenna in data 21/01/2008 al n. 1031 Reg. Part.).

I due posti auto non sono censiti catastalmente e non sono indicati nell'elaborato planimetrico catastale, ma sono evidenziati in apposita planimetria che si allega.

La planimetria dei posti auto è stata consegnata al CTU in data 01/10/2024 dal gestore

Soc. Colonia srl

**Abitazione corrispondente al catasto terreni al:**

- Sezione Ra, foglio 4, particella 1888, ente urbano, superficie mq 11.100,00

**OPERAZIONI PERITALI**

In coordinamento con il Custode nominato, il CTU ha effettuato il sopralluogo in data 29- 07-2024, previo contatto con l'esecutato, per effettuare i rilievi metrici e fotografici dell'immobile oggetto di perizia.

**FORMAZIONE LOTTI**

Visti i beni oggetto di pignoramento, stante la loro destinazione d'uso e la loro consistenza, per una migliore valorizzazione degli stessi ed essendo funzionalmente interconnessi fra loro oltre che per renderli più appetibili alla vendita, si ritiene di trattarli come **unico lotto**:

**LOTTO UNICO:** Appartamento di civile abitazione / monolocale posto al piano secondo del complesso condominiale ad uso "Residenza turistica Alberghiera" (RTA) con gestione unitaria e rotazione d'uso, compreso l'uso esclusivo e perpetuo di n. 2 posti auto nell'area esterna scoperta.

l'abitazione è censita al catasto fabbricati, come segue:

Sezione Ra, foglio 4, particella 1888, sub 139, Rendita Catastale euro 191,09, zona censuaria 2, categoria A/2 classe 2° consistenza 2 vani, Piano 2 - superficie totale mq 46, superficie totale escluso le aree scoperte mq 46,

indirizzo: Comune di Ravenna, frazione Marina di Ravenna, Viale della Pace n. 465, P 2° - interno n. 328.

sono inoltre ricompresi due posti auto scoperti in uso esclusivo e perpetuo nell'area esterna del fabbricato (individuati rispettivamente con i numeri 15 e 68 e velatura gialla nella planimetria allegata sotto la lettera "C" all'atto autenticato nelle firme a ministero Notaio Eraldo Scarano di Ravenna in data 28/12/2007 Rep. n. 125813 trascritto a Ravenna in data 21/01/2008 al n. 1031 Reg. Part.) non catastalmente censiti.

- Visionate le planimetrie catastali (denuncia al NCEU del 07/08/2001, prot. 133957) che si allegano, si dichiara che:

non sono corrispondenti allo stato dei luoghi in quanto dal rilievo effettuato, è presente un soppalco di mq 10,54 e di altezza di mt 1,75, e uno sgombra roba sovrastante il bagno, di mq 4,00, e di altezza di mt 1,40, il tutto autorizzato / assentito tramite i titoli abilitativi prima richiamati, come rappresentato nel rilievo allegato, ma non rappresentato nella planimetria catastale.

### **IDENTIFICAZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

I beni oggetto di pignoramento sono identificati come segue:

#### **LOTTO UNICO**

Appartamento di civile abitazione/monolocale, posto al piano secondo del complesso immobiliare (ex Colonia Marina C.R.I.) ad uso "Residenza turistica Alberghiera (RTA) con gestione unitaria e rotazione d'uso, compreso l'uso esclusivo e perpetuo di n. 2 posti auto nell'area esterna scoperta.

L'unità abitativa ha accesso dal corpo scale a nord (dei 3 esistenti) nel complesso edilizio (ex colonia Marina C.R.I.), è ubicato al P.2° in posizione fronti stante all'arrivo della rampa scale, ed è composta da unità mono stanza (soggiorno - letto di circa mq 35,00 e bagno – WC di circa mq 3,89) di circa mq 38,89 netti provviste di 2 finestre con

affaccio a EST. l'altezza libera del locale è di circa 4,00 mt. All'interno dell'unità è presente un soppalco della superficie di circa mq 11,90, di h. 1,75, accessibile da scala interna in arredo, la porzione sottostante al soppalco presenta una altezza netta di circa mt 2,17. Lo spazio contiguo al soppalco, sovrastante il bagno è di circa mq 4,53 con altezza netta di mt 1,43.

I n. 2 posti auto (in uso esclusivo e perpetuo), sono posizionati nell'area esterna scoperta del fabbricato.

### CONFINI

L'U.I. in oggetto è circoscritta:

- A Sud con il subalterno catastale n. 138 (proprietaria: xxxxxx),
- A Est con corte comune BCNC
- A Ovest con il subalterno catastale n. 158 (corridoio comune BCNC)
- A Nord con il subalterno catastale n. 140 (proprietari: xxxxxx).

### DATI DI PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobiliare cron. n. 1740, notificato in data 21/05/2024, trascritto a Ravenna in data 19/06/2024, al n. 11646/8765, a favore di xxxxxxxxxx sede in xxxxxx e per essa xxxxxxxx con sede in xxxxxx – xxxxxxxxxx codice fiscale: xxxxxxxxxx, Contro xxxxxxxx, nato a xxxxx il xxxxxxxx, codice fiscale xxxxxx per la quota di 1/1.

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Come si evince dal certificato del Notaio xxxxxxxx del 28/06/2024, i beni sopra descritti risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

**ISCRIZIONE N. 5074/1086 del 03/03/2008**

IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 27/02/2008 Numero di repertorio 37075/9750 Notaio xxxxxxxx Sede xxxxxxxx A favore di xxxxxxxxxx. Sede xxxxxxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxx nato il xxxxxx a xxxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxx capitale € 145.125,00 Totale € 217.688,00. Durata 25 anni Grava su Ravenna sezione Urbana RA Foglio 4 Particella 1888 Sub. 139

TRASCRIZIONE N. 11646/8765 del 19/06/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/05/2024 Numero di repertorio 1740/2024 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede RAVENNA A favore di xxxxxxxx Codice fiscale xxxxxxxxx (Richiedente: xxxxxxxxxxx - CODICE FISCALE xxxxxxxxxxx - VIA xxxxxxxx n. xxxxxxxxxxx). contro xxxxxxxx Nato il xxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx Codice fiscale xxxxxxxx - Grava su Ravenna sezione Urbana RA foglio 4 Particella 1888 Sub. 139

**STATO CIVILE DELL'ESECUTATO  
AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI  
RESIDENZA E CODICE FISCALE**

L'esecutato xxxxxxxx, nato a xxxxxxxx il xxxxxx, codice fiscale xxxxxxxx, ha dichiarato nell'atto di acquisto del 28-07-2007 (Notaio xxxxxx in Ravenna) rep 125813 – racc. 27537 di essere celibe; la situazione è rimasta immutata come si evince dal certificato rilasciato dall'anagrafe di Lugo (RA) in data 02/09/2024.

**VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI****PROVENIENZA**

Si rimanda al certificato notarile del Notaio Giulia xxxxxxxxx del 28/06/2024 in Palermo (PA), precisando che:

l'esecutato, ha la quota dell'intero, di piena proprietà di 1/1:

L'immobile suindicato, era pervenuto, per acquisto fattone dalla Soc. xxxxxxxxxxx in liquidazione, con atto di compravendita in data 28-12-2007 del Notaio xxxxxxxx in Ravenna, rep 125813 – racc. 27537, registrato a Ravenna il 21/01/2008 al n. 602 mod. 1T, trascritto a Ravenna il 21/01/2008 all'art. 1031 - 1032.

**CENNI STORICI CATASTO FABBRICATI**

Al Catasto fabbricati di Ravenna il LOTTO UNICO è censito nel Comune di Ravenna  
segue:

**Catasto Fabbricati:**

Comune di Ravenna:

Sezione Ravenna, foglio 4, particella 1888, sub 139,

Rendita Catastale euro 191,09, zona censuaria 2, categoria A/2 classe 2° consistenza 2  
vani,

indirizzo:

Comune di Ravenna, frazione Marina di Ravenna, Viale delle Nazioni n. 465, P 2° - unità  
n. 328.

Piano 2 - superficie totale mq 46, superficie totale escluso le aree scoperte mq 46

Intestati:

xxxxxxxxx (CF - xxxxxxxxx) nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxx, e residente in Lugo (RA)

xxxxxxxxx - Diritto di Proprietà per 1/1.

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/07/2024**

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

Sez. Urb. RA Foglio 4 Particella 1888 Subalterno 139

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di RAVENNA (H199A) (RA)

Foglio 4 Particella 1888

**Classamento:**

Rendita: Euro 191,09

Zona censuaria 2,

Categoria A/2<sub>a</sub>, Classe 2, Consistenza 2 vani

Sez. Urb. RA Foglio 4 Particella 1888 Subalterno 139

**Indirizzo:** VIALE DELLE NAZIONI n. 465 Piano 2

**Dati di superficie:** Totale: 46 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte b): 46 m<sup>2</sup>

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

dall'impianto al 08/10/1999

Immobile predecessore

Comune di RAVENNA (H199) (RA)  
Sez. Urb. RA Foglio 4 Particella 97

- DIVISIONE del 08/10/1999 Pratica n. 97167 in atti dal 08/10/1999 DIVISIONE (n. 5950.1/1999)

dal 08/10/1999 al 07/08/2001

Immobile predecessore

Comune di RAVENNA (H199) (RA)

Sez. Urb. RA Foglio 4 Particella 97 Subalterno 3

- VARIAZIONE del 07/08/2001 Pratica n. 133957 in atti dal 07/08/2001 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 5076.1/2001)

dal 07/08/2001 al 03/03/2006

Immobile predecessore

Comune di RAVENNA (H199) (RA)

Sez. Urb. RA Foglio 4 Particella 97 Subalterno 139

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 03/03/2006 Pratica n. RA0028974 in atti dal 03/03/2006

VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 4828.1/2006)

dal 03/03/2006

Immobile attuale

Comune di RAVENNA (H199) (RA)

Sez. Urb. RA Foglio 4 Particella 1888 Subalterno 139

### **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di RAVENNA (H199) (RA) Sez. Urb. RA Foglio 4, Particella 97**

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

**1. xxxxxxxxxxxxxxxx**

dall'impianto al 08/06/1982 antecedente l'impianto meccanografico (deriva dall'atto 1)

**1. xxxxxxxxxxxx (CF xxxxxxxxxxxx)** sede in RAVENNA (RA) dal 08/06/1982 al 22/11/1990

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

2. DELIBERA del 08/06/1982 Pubblico ufficiale SEGR. GEN LAZZANO Sede RAVENNA (RA) Repertorio n. 22382 - UR Sede RAVENNA (RA) Registrazione n. 2832 registrato in data 11/06/1982 - TRASFERIMENTO

Voltura n. 4163.1/1982 in atti dal 03/04/1990

**1. xxxxxxxxxxxx. (CF xxxxxxxxxxxx)**

sede xxxxxxxxxxxx dal 22/11/1990 al 08/10/1999

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 22/11/1990 Pubblico ufficiale SEGRETARIO GEN Sede RAVENNA (RA) Repertorio n. 301 - UR Sede RAVENNA (RA) Registrazione n. 328 registrato in data 29/11/1990 - Voltura n. 166.1/1995 in atti dal 15/03/1999

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di RAVENNA (H199)(RA) Sez. Urb. RA Foglio 4**

**Particella 97 Sub. 3**

**1. xxxxxxxxxxxxxxxx**

sede in xxxxxxxxxxxx dal 08/10/1999 al 13/10/1999

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 4)

4. DIVISIONE del 08/10/1999 Pratica n. 97167 in atti dal 08/10/1999 DIVISIONE (n. 5950.1/1999)



**1. xxxxxxxxxxxxxxxx - S.R.L.****(CF xxxxxxxxxxxxxxxx)**

sede in xxxxxxxxx) dal 13/10/1999 al 07/08/2001

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

5. Atto del 13/10/1999 Pubblico ufficiale SCARANO ERALDO Sede RAVENNA (RA) Repertorio n. 90526 -

COMPRAVENDITA Trascrizione n. 10284.1/1999 Reparto PI di RAVENNA in atti dal 23/03/2001

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di RAVENNA (H199)(RA) Sez. Urb. RA Foglio 4****Particella 97 Sub. 139****1. xxxxxxxxx - S.R.L.****(CF xxxxxxxxxxxxxxxx) e)**

sede in xxxxxxxxx)

dal 07/08/2001 al 03/03/2006

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)

6. VARIAZIONE del 07/08/2001 Pratica n. 133957 in atti dal 07/08/2001 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 5076.1/2001)

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di RAVENNA (H199)(RA) Sez. Urb. RA Foglio 4 Particella****1888 Sub. 139****1. xxxxxxxxx - S.R.L.****(CF 01247350398) e)**

sede in xxxxxxxxx)

dal 03/03/2006 al 28/12/2007

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 7)

7. del 03/03/2006 Pratica n. RA0028974 in atti dal 03/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO

(n. 4828.1/2006)

**1. xxxxxxxxxxxxxxxx****(CF xxxxxxxxxxxxxxxx)**

nato a LUGO (RA) il 23/07/1963

dal 28/12/2007

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 8)

8. Atto del 28/12/2007 Pubblico ufficiale xxxxxxxxx Sede xxxxxxxxx Repertorio n. 125813 -

COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1031.1/2008 Reparto PI di RAVENNA in atti dal 22/01/2008

**PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE**

- Visionate le planimetrie catastali (denuncia al NCEU del 07/08/2001), che si allegano si dichiara che:

non sono corrispondenti allo stato dei luoghi in quanto presente un soppalco e relativa scala in arredo, autorizzato tramite i titoli abilitativi, come rappresentato nel rilievo allegato, ma non rappresentato nella planimetria catastale.

**DESCRIZIONE IMMOBILI****LOTTO UNICO**

**Il lotto UNICO è formato da intera proprietà di unità immobiliare abitativa monolocale** “Appartamento di civile abitazione” posto al piano secondo del complesso immobiliare (xxxxxxxxxxx.) ad uso “Residenza Turistica Alberghiera (RTA) con gestione unitaria e rotazione d’uso.

Sono inoltre ricompresi due posti auto scoperti in uso esclusivo e perpetuo nell'area esterna del fabbricato (individuati rispettivamente con i numeri 15 e 68 e velatura gialla nella planimetria allegata sotto la lettera "C" all'atto autenticato nelle firme a ministero xxxxxxxxxxx di Ravenna in data 28/12/2007 Rep. n. 125813 trascritto a Ravenna in data 21/01/2008 al n. 1031 Reg. Part.) non catastalmente censiti.

**ubicazione:**

**Comune di Ravenna – frazione Marina di Ravenna**, Viale della PACE ( già Via delle Nazioni) n. 465, P 2° - unità n. 328.

**Descrizione :**

L’immobile consiste in unità abitativa monolocale, con annesso soppalco, al piano secondo del complesso immobiliare (ex xxxxxxxxxxxx.) ad uso “Residenza Turistica Alberghiera (RTA) con gestione unitaria e rotazione d’uso. L’accesso avviene tramite accessi pedonali e carrabili da Viale della PACE tramite aree e percorsi comuni, stesso dicasi per il fabbricato dotato di scale e ascensori , con il quale si raggiunge l’unità in proprietà / uso.

L’unità abitativa fa parte di condominio atipico composto da n. 152 unità abitative, del complesso immobiliare (ex xxxxxxxxxxxx., ora residence xxxxxxxx”) a funzione ricettivo alberghiero, e più precisamente a uso “Residenza Turistica Alberghiera” (RTA).

La zona è completamente urbanizzata ed è dotata dei principali servizi / opere di urbanizzazione, quali rete gas, e acquedotto, rete telefonica, rete fognaria, rete elettrica.

L’area di pertinenza del sovrastante fabbricato è completamente recintata ed ha una conformazione rettangolare, pianeggiante.

Il complesso edilizio è articolato su 4 piani (P. seminterrato, P.1, P.2, P.3) ed è costituito da una struttura verticale in parte in CA e in parte in muratura e orizzontamenti/solai in laterocemento.

Il complesso edilizio è dotato dei principali servizi quali: alla rete elettrica e acquedotto, tramite contatore unico misuratori divisi per ogni singola unità abitativa. Non c'è allaccio alla rete gas.

L'unità abitativa monolocale, con annesso soppalco, presenta una unica parete dotata di due ampie finestre rivolte a EST.

Il monolocale (soggiorno - letto di mq 35,33 e bagno – WC di mq 4,62) di mq 39,95 netti provviste di 2 finestre con affaccio a EST (mare). L'altezza libera del locale è di 4,00 mt. All'interno dell'unità è presente un soppalco metallico e piano di calpestio in legno, della superficie di mq 10,54, di h. 1,75, accessibile da scala interna in arredo, la porzione sottostante al soppalco presenta una altezza netta di mt 2,17.

L'unità è rivolta con le 2 finestrate esistenti verso EST (mare) e confinate in aderenza su 2 lati con altre unità, e la restante con corridoio disimpegno comune e annesso vano scale.

L'unità immobiliare presenta le seguenti finiture / infissi /dotazioni:

- Intonaci a civile tinteggiati con colore bianco,
- pavimenti: in ceramica con piastrelle di 30 cm x 30 cm di colore chiaro, e in parquet nel soppalco, è presente il parquet anche nella zona dove è collocato il letto.
- battiscopa in legno,
- porta di ingresso in legno tamburato con chiusura di sicurezza,
- finestre in alluminio con vetrocamera, con sistema oscurante tramite tendaggio interno,
- n. 2 ventilconvettori a terra, di riscaldamento / raffrescamento),
- soppalco e relativa scala di accesso: struttura metallica con finiture in legno
- condizionatore/split posto nel soppalco

- bagno dotato di: lavabo; tazza WC; bidet; piatto doccia con box di contenimento con porta a libro a vetro e alluminio, sanitari e rubinetterie di livello economico standardizzato.
- impianto di illuminazione con punti luce a parete e soffitto.

Trattasi di unità completamente ammobiliata con:

- Angolo cottura con cucina in muratura (sottostante al soppalco) con piastra a induzione e lavello,
- frigorifero,
- forno a micro onde,
- lavatrice (all'interno del bagno),
- divano letto
- letto matrimoniale
- tavolo pranzo con sedie in legno
- Letto singolo nel soppalco

### **impianti**

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento con n. 2 ventil-convettori ubicati in posizione sottostante alle finestre marca AERMEC, alimentati da conduttori in tubi in rame sotto traccia.

L'impianto elettrico è composto da frutti marca B TICINO a parete prese e interruttori collegati al contatore con cavi elettrici plastificati sottotraccia.

Impianto idraulico sottotraccia collegato all'acquedotto .

### **Stato di conservazione**

Il fabbricato si trova in mediocre stato di conservazione, si segnala che gli infissi delle finestre sono quelli originali della ristrutturazione / recupero del fabbricato, si segnala ripresa in cemento nel pavimento derivante da una traccia a terra per posa impianto chiusa con semplice riempimento in cemento.

Nel soppalco è stata asportata una porzione di parquet in legno che risulta appunto mancante .

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)**

Effettuate le ricerche presso il SACE della Regione Emilia Romagna, si segnala che per il fabbricato NON è presente attestato di prestazione energetica

### **STATO OCCUPAZIONALE, ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.**

Questa tipologia di uso ricettivo alberghiero, ha la finalità di assicurare il rispetto del requisito della gestione unitaria delle strutture alberghiere frazionate e la relativa offerta al pubblico dei servizi alberghieri, nel rispetto della LR 16/2004 e smi e del vincolo alberghiero di cui alla LR 28/1990 e smi, ad integrazione delle direttive attuative di cui alla DGR 916/2007 e successive modifiche e integrazioni.

Nel rispetto del vincolo di destinazione alberghiera dell'intera struttura, a proprietà frazionata, è fatto obbligo di destinare il complesso immobiliare ad attività turistico-ricettiva alberghiera per l'intero periodo di apertura della struttura (annuale o stagionale). Le singole unità abitative della struttura alberghiera e relative pertinenze, nessun vano escluso, devono essere parimenti destinate esclusivamente ad attività turistico-ricettiva alberghiera a norma della LR 16/2004 e smi e relative direttive di attuazione.

In ogni caso nessuna porzione della struttura può rimanere in godimento esclusivo dei proprietari. I singoli proprietari delle unità abitative ed immobiliari frazionate mettono a disposizione le rispettive unità abitative e gli spazi comuni per il servizio ricettivo alberghiero cui la struttura è destinata.

La gestione alberghiera della RTA è affidata da parte dei proprietari, mediante apposito contratto, registrato nei modi e nelle forme di legge, ad un unico gestore che la effettua in modo unitario. Il gestore unico si impegna ad assicurare che le unità abitative siano assegnate alla clientela per il servizio ricettivo alberghiero applicando un principio di equa rotazione in relazione ai diversi periodi di apertura della struttura ricettiva. Qualora, per qualsiasi motivo, il soggetto gestore dovesse cessare la propria attività, i proprietari sono tenuti ad affidare, immediatamente e senza alcun indugio, la gestione delle unità abitative o immobiliari di rispettiva proprietà ad altro gestore unico.

Il soggetto gestore dovrà farsi carico, in particolare, della fornitura di servizi e delle modalità di consegna e rilascio delle singole unità abitative, nonché di tutti gli altri adempimenti previsti a suo carico dalla normativa vigente.

Da quanto si evince dal contratto di affitto e da informazioni ricevute al gestore via e-mail in data 01/10/2024 si espone quanto segue:

l'attività ricettiva in essere è regolamentata da contratto di locazione del 02/12/2021 fra xxxxxxxxxxxx gestore/conduuttore dell'attività ricettiva e l'esecutato:

- il proprietario può disporre dell'appartamento per 30 giorni su base annua ( 1/12) , sia continuativi che segmentati,
- i restanti 11/12 annui sono locati da parte del soggetto gestore dell'intero complesso, che corrisponderà al soggetto proprietario un canone "fisso" (€ 1.200,00 annui) e uno "variabile" (10% dell'importo dei ricavi diretti dell'unità abitativa ricettiva),
- per quanto concerne gli introiti derivanti dal canone "variabile", risulterebbero di € 594,70 nel 2022 e € 303,74 nel 2021;
- il proprietario della U.I. può utilizzare la stessa anche oltre la quota di 1/12 annuo, corrispondendo alla società di gestione la tariffa alberghiera del periodo di utilizzo;
- la quota dei servizi attuali dovuti dal locatore al soggetto gestore/conduuttore dell'attività ricettiva è di € 405,30 annui (vedi e-mail in data 01/10/2024 del gestore Soc. xxxxxxxxxxxx srl);
- i consumi ordinari di acqua ed energia elettrica sono in carico al soggetto gestore/conduuttore dell'attività ricettiva;

Gli arretrati dovuti e la previsione di spesa per tutto il 2024 del condominio, ammontano a € 6.568,60, (vedi allegato spese condominiali)

Il LOTTO UNICO al momento del sopralluogo non risultava occupato dall'esecutato o da altri soggetti, ma come illustrato sopra è gestito con contratto di locazione turistico alberghiera del 02/12/2021, registrato al prot. n. 22020443384768593 in data 04/02/2022.

Non risultano vincoli se non quelli urbanistici ai quali si rimanda alla normativa dello strumento urbanistico del Comune di Ravenna e vincoli per reciproche servitù condominiali per le parti comuni.

Il condominio è amministrato tramite un amministratore condominiale (xxxxxxxxxx srl di xxxxxxxxxxxx – Via xxxxxxxxxxx n.xxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx)

## INQUADRAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

### (R.U.E.)

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio di Ravenna (RUE) l'immobile ricade:

**Elaborato:** RUE 2

**Specifica:** Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, SU9 - Complessi, edifici, impianti per attività ricettive, Strutture Ricettive Alberghiere, Residenze turistico-alberghiere - Art.VIII.6.14

**Articolo Normativa:** Art.VIII.6.13

[Art. VIII.6.13] Articolazione della Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente per attività turistica

1. Le tipologie di strutture ricettive sono individuate e definite dalla vigente normativa regionale (L.R. 6/2004 e s.m.i.)
2. Il RUE articola la Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente per attività turistica nelle seguenti componenti, individuate nelle tavole RUE 2, RUE 3 e RUE 4.2 con specifica simbologia:
  - a) strutture ricettive alberghiere (alberghi e Residenze Turistico Alberghiere)
  - b) strutture ricettive all'aria aperta (campeggi e villaggi turistici)
  - c) strutture ricettive extralberghiere e altre tipologie ricettive (ostelli e aree attrezzate camper) Tali strutture oltre che dalle presenti norme, sono regolamentate dalle normative e direttive regionali vigenti in materia.

### NOTA

Si segnala inoltre che il Comune di Ravenna sta elaborando il piano urbanistico generale (PUG), NON ANCORA ADOTTATO, tramite assunzione della proposta di piano ai sensi dell'art. 45 e proposta di modifica al PTCP e PTPR ai sensi dell'art. 52 della l.r. 21/12/2017, n. 24, tramite deliberazione DELLA GIUNTA COMUNALE n. 14 del 14/01/2022.

PUG

Nel Piano Urbanistico Comunale (PUG) l'immobile ricade:

CI11 - Insediamenti produttivi, ricettivi e terziari in territorio rurale

**ID CPC:** CI11

**NOME:** Insediamenti produttivi, ricettivi e terziari in territorio rurale

**ARTICOLO:** 62

## **ART. 62 – TESSUTI ED EDIFICI ISOLATI DEL TERRITORIO RURALE**

### DEFINIZIONE

I tessuti del territorio rurale sono costituiti dall'edificato sparso o discontinuo esterno al Territorio Urbanizzato. Gli edifici isolati comprendono i fabbricati di valore tipologico, testimoniale e documentario situati nel territorio rurale o inglobati nei tessuti esistenti.

Si articolano nelle seguenti Componenti Insediative:

#### *CI10 Nuclei residenziali del territorio rurale (ZTO EI1)*

Comprendono gli aggregati edilizi non intensivi caratterizzati da forme di edificazione a morfologia lineare lungo gli assi viari e/o edificazione nucleare isolata, composti in prevalenza da unità abitative e relative pertinenze di dimensione e tipologia calibrate su esigenze residenziali e lavorative rurali di natura familiare.

#### *CI11 Insediamenti produttivi, ricettivi e terziari in territorio rurale (ZTO EI2)*

Comprendono insediamenti con funzioni prevalentemente produttive, ricettive e terziarie consolidate, inserite nel territorio rurale.

#### *CI12 Aggregati ed edifici speciali (ZTO EI3)*

Comprendono i complessi o gli edifici che rappresentano i segni antropici persistenti del territorio storico che testimoniano il presidio della campagna. Sono articolati nelle seguenti sub-componenti:

CI12-1 *Edifici e/o complessi di valore tipologico documentario (case coloniche)* CI12-

2 *Appoderamenti derivanti dalla riforma fondiaria (ex ERSA)*

L'estratto della norma di RUE vigente sopra riportata non deve ritenersi esaustivo della normativa inerente l'immobile, si rimanda alla lettura integrale delle norme di RUE, lo stesso dicasi per la normativa del PUG, non ancora adottato.



**VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Trattasi di immobile anteguerra, costruito prima dell'entrata in vigore della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 (prima legge urbanistica nazionale),

Non sono state reperite licenze della sua costruzione originaria, ma da ampia documentazione visibile nei vari siti istituzionali internet dedicati, si è potuto verificare che l'immobile è stato realizzato dalla xxxxxxxxxx quale xxxxxxxxxx nell'anno 1934.

Successivamente ha subito ulteriori interventi di ristrutturazione non documentabili.

**Si è potuta reperire la seguente documentazione edilizia:**

- ✓ Concessione Edilizia n. 1152 in data 08/07/1999, PG 2662 (recupero del fabbricato e variazione d'uso in attività ricettiva di tipo alberghiero (RTA) con gestione unitaria a rotazione d'uso),
- ✓ Concessione Edilizia in variante n. 456 in data 09/03/2001, PG 26939,
- ✓ Concessione Edilizia in variante n. 686 in data 26/04/2001, PG 2884,
- ✓ Concessione Edilizia in variante n. 688 in data 26/04/2001, PG 5674,
- ✓ Concessione Edilizia in variante n. 941 in data 19/06/2001, PG 15493,
- ✓ Concessione Edilizia in variante n. 995 in data 25/06/2001, PG 27295,
- ✓ Concessione Edilizia in variante n. 609 in data 02/05/2002, PG 60022,
- ✓ Concessione Edilizia in variante n. 906 in data 03/06/2002, PG 21665,

**e Concessioni Edilizie in sanatoria:**

- ✓ Concessione Edilizia in sanatoria n. 455 in data 08/03/2001, PG 2882,
- ✓ Concessione Edilizia in sanatoria n. 705 in data 03/05/2002, PG 54231.

Certificato di abitabilità/agibilità in data 16/07/2002, PG 34891/2002,

**successivamente sono state rilasciate:**

- ✓ Concessione Edilizia in sanatoria n. 772 in data 07/08/2003, PG 35606.
- ✓ Concessione Edilizia in sanatoria n. 883 in data 09/09/2003, PG 33247, relativamente alla sistemazione del parcheggio esterno,

Si precisa che il soppalco e relativa scala in arredo di accesso non corrisponde esattamente al grafico autorizzativo, ma in fase di sopralluogo da parte del Comune per l'agibilità non sono state emanate sanzioni in merito, per cui la difformità è stata considerata tollerabile. Inoltre, nel Certificato di abitabilità/agibilità in data 16/07/2002, PG 34891/2002, relativamente ai soppalchi esistenti, è presente la seguente nota:

*“si precisa che i soppalchi ricavati all'interno delle unità abitative non devono essere utilizzati come superficie aggiuntiva agli ambienti principali, ma solo come superficie di servizio di utilizzo occasionale”.*

#### **Per l'unità in questione:**

- ✓ Non sono presenti richieste di intervento successive alla abitabilità prima richiamata.

#### **Provvedimenti relativi all'esercizio alberghiero**

- ✓ Richiesta di autorizzazione all'esercizio di residenza Turistico Alberghiera in data 18/07/2002, PG 27115/2001,
- ✓ SCIA rinnovo Richiesta di autorizzazione all'esercizio di residenza Turistico Alberghiera in data 19/11/2020, PG 207145/2020,

*L'uso del fabbricato è: turistico ricettivo ( rif. LEGGE REGIONALE 30 luglio 2013, n. 15 “SEMPLIFICAZIONE DELLA DISCIPLINA EDILIZIA” - Art. 28 ( Mutamento di destinazione d'uso ) comma n. 3. Lettera **b**) turistico ricettiva;*

La normativa regolante attualmente tali strutture è:

- ✓ Legge Regionale 28 luglio 2004, n. 16 (DISCIPLINA DELLE STRUTTURE RICETTIVE DIRETTE ALL'OSPITALITÀ),

- ✓ Delibera di Giunta Regionale (DGR) Numero 2127 del 22/11/2019, avente oggetto: *“L.R. 16/2004 E S.M.I., ART. 3, COMMA 2 - INTEGRAZIONE DELLA DELIBERAZIONE DI G.R. 916/2007 E S.M.I.- APPROVAZIONE DELLE DISPOSIZIONI IN MERITO ALLE MODALITA' DI ESERCIZIO E ALLA GESTIONE UNITARIA DELLE RESIDENZE TURISTICO-ALBERGHIERE FRAZIONATE PRIMA DELLA PUBBLICAZIONE DELLA DELIBERAZIONE N. 916/2007”*,

**I titoli abilitativi prima richiamati riportano i seguenti dati dimensionali:**

- ✓ Soggiorno/letto = mq 35,33;
- ✓ Bagno = mq 4,62;
- ✓ Soppalco = mq 10,54;
- ✓ Sgombero sovrastante il bagno = mq 4,53

Il rilievo eseguito riscontra i seguenti dati dimensionali:

- ✓ Soggiorno/letto = mq 35,00;
- ✓ Bagno = mq 3,89;
- ✓ Soppalco = mq 11,90;
- ✓ Sgombero sovrastante il bagno = mq 4,53

I lievi scostamenti dimensionali derivanti dal confronto dai titoli rilasciati e dal rilievo eseguito, ricadono nelle “tolleranze costruttive” ai sensi della LEGGE REGIONALE 21 ottobre 2004, n. 23 “VIGILANZA E CONTROLLO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA”, Art. 19 bis, commi 1 bis e 1 ter, specificando che tale situazione era presente in fase di sopralluogo tecnico relativo al rilascio del Certificato di abitabilità/agibilità in data 16/07/2002, PG 34891/2002, che il personale dell'amministrazione comunale non ha contestato come illecito edilizio o che non abbia considerato rilevante ai fini dell'agibilità dell'immobile.

Dalle verifiche metriche e documentali, si dichiara che dal punto di vista edilizio ed urbanistico l'unità immobiliare è conforme e le lievi difformità riscontrate quali tolleranze di legge potranno essere evidenziate in eventuale futura pratica edilizia che interesserà il locale

**VINCOLI – TUTELE – SERVITU'**

Per l'immobile non sono rilevate servitù tutelate o vincoli, ad eccezione di quelle dello strumento urbanistico, vincoli paesaggistici idrogeologici e da quanto riportato nell'atto

di compravendita e da vincoli inerenti reciproche servitù condominiali e derivanti dall'art 1117 c.c. sulle parti comuni del condominio.

### **REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a tassa/imposta di registro, fermo restando ogni verifica a cura del delegato alla vendita, anche in funzione dei requisiti del potenziale acquirente.

### **STIMA**

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti, verrà utilizzato il sistema metrico comparativo con beni simili, in relazione al caso particolare, ossia ad unità immobiliare autonoma monolocale, catastalmente classificata come categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile), anche se in realtà si tratta di una componente frazionaria di una struttura ricettiva, ad uso "Residenza turistica Alberghiera (RTA) con gestione unitaria e rotazione d'uso.

Essendo quindi una situazione particolare, verrà considerata la condizione dell'affitto quale aggravante quale caratteristica intrinseca negativa, avendo la disponibilità diretta del proprietario, per 30 gg su base annua.

Si terrà inoltre conto della mancata conformità catastale, per cui verrà detratto l'importo per le relative pratiche catastali dall'importo a base d'asta.

Inoltre verranno detratti anche gli arretrati e le spese di gestione "condominiale", per l'anno 2024 che ammontano a € 6.568,60 come da prospetto allegato.

Si applicherà quindi il criterio di stima "sintetico comparativo", attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza, mediante informazioni assunte presso agenzie immobiliari locali, e l'osservatorio mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ( OMI)

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto degli elementi di seguito elencati:

- Ubicazione

- Consistenza
- Vetustà
- Tipologia edilizia
- Destinazione urbanistica
- Destinazione d'uso
- Rifiniture esterne ed interne
- Stato di consistenza e regolarità edilizia
- Appetibilità

visto l'attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto esprimerà un valore commerciale dei beni in argomento considerati in condizioni di libero mercato e conformemente agibili applicando le riduzioni di cui sopra

### **LOTTO UNICO consistenza in cifra tonda circa mq 58,00**

Intera proprietà di abitazione/monolocale, piano secondo, parti comuni ed area esterna identificata quale bene comune non censibile al catasto fabbricati del Comune di Ravenna, foglio 4, particella 1888, subalterno 1.

sono inoltre ricompresi due posti auto scoperti in uso esclusivo e perpetuo nell'area esterna del fabbricato (individuati rispettivamente con i numeri 15 e 68 e velatura gialla nella planimetria allegata sotto la lettera "C" all'atto autenticato nelle firme a ministero Notaio Eraldo Scarano di Ravenna in data 28/12/2007 Rep. n. 125813 trascritto a Ravenna in data 21/01/2008 al n. 1031 Reg. Part.) non catastalmente censiti.

## CONSISTENZA (CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALE LORDA)

DESTINAZIONE	M <sub>l</sub>	COEFF.	M <sub>l</sub> ridotti	€ / M <sub>l</sub>	Vetustà	TOTALE
unità abitativa monolocale al P. 2°	42,00	1,00	42,00	€ 2000,00	0,80	€ 67200,00
soppalco	11,90	0,40	4,76	€ 2000,00	0,80	€ 7616,00
soppalco sopra il bagno	4,53	0,20	0,91	€ 2000,00	0,80	€ 1449,60
2 posti auto uso esclusivo corte	25,00	0,40	10,00	€ 2000,00	1,00	€ 20000,00
Totale			57,67			€ 96265,60

**Giudizio di stima**

Ciò premesso e considerato, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e visto il calcolo delle superfici ragguagliate, e detratto l'onere a carico dell'aggiudicatario di:

- ✓ Redigere la nuova planimetria catastale che si stima in € 900,00;
- ✓ Saldare gli **arretrati** delle spese di gestione "condominiale" dovuti e la **previsione di spesa per tutto il 2024** che ammontano a € 6.568,60,

per un totale in cifra tonda di € 7.500,00

verrà inoltre detratta una percentuale pari al 20% in funzione del contratto di locazione turistica alberghiera, stante la particolare destinazione d'uso.

inoltre si effettua una determinazione di valori di base d'asta ridotta di circa il 15% dovuta all'assenza della garanzia anche per vizi non rilevati del bene venduto.

**pertanto :**

Intera proprietà di **Lotto unico** consistente in abitazione monolocale al secondo piano interno 328 di complesso condominiale con destinazione RTI residenza turistico alberghiera , soggetto a contratto di affitto con diritto d'uso di gg 30 su base annua a rotazione, e due posti auto scoperti , **consistenza commerciale in cifra tonda di circa mq. 58.00**, ubicato nel Comune di Ravenna, Viale Della Pace n° 465, catastalmente individuato:

Sezione Ra, foglio 4, particella 1888, sub 139, Rendita Catastale euro 191,09, zona censuaria 2, categoria A/2 classe 2° consistenza 2 vani, oltre ai diritti derivanti dall'art. 1117 del C.C. sulle parti comuni.

sono inoltre ricompresi due posti auto scoperti in uso esclusivo e perpetuo nell'area esterna del fabbricato (individuati rispettivamente con i numeri 15 e 68 e velatura gialla nella planimetria allegata sotto la lettera "C" all'atto autenticato nelle firme a ministero Notaio Eraldo Scarano di Ravenna in data 28/12/2007 Rep. n. 125813 trascritto a Ravenna in data 21/01/2008 al n. 1031 Reg. Part.) non catastalmente censiti.

Si stima il valore del bene a corpo e non a misura in cifra tonda per la base d'asta di euro € 60.000,00 (euro sessantamila/00)

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto,

Allegati doc:

1. Documentazione catastale: Visura catastale sub 139, Visura catastale mapp. 1888, Estratto di mappa, Elaborato planimetrico, Planimetria catastale, Visura mapp. 1943
2. ROGITO notarile - Notaio xxxxxxxx Rep. 125813-27537 del 28/12/2007
3. Estratto RUE – Estratto PUG Assunto – Normativa di riferimento
4. PIANTA RILIEVO - stato attuale e comparato
5. Planimetria parcheggi
6. Documentazione edilizia urbanistica
7. Documentazione fotografica
8. Certificato anagrafe
9. Contratto di locazione turistico alberghiera del 02/12/2021,
10. Spese condominio

Ravenna, 20-12-2024

Il CTU

Arch. Massimo Civinelli



Pag. 23

*Arch. Massimo Civinelli*

*Via Cavour 14- 48026 Russi (RA) – Tel. e fax 0544 580515 cell. 3496236794 e-mail [geotecrussi@gmail.com](mailto:geotecrussi@gmail.com)  
iscritto Geometri Ra. N° 1052 ; Perito Agrario ; iscritto Certificatori Energetici RER n° 7898; CTU Trib. Ra n° 77  
Iscritto all'Ordine Architetti Ra. n.° 614 Sez. A **Laurea Magistrale in Architettura paesaggio e sostenibilità***