

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.3/2025 R.G.E.

PROMOSSO DA

CONTRO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

ING. BRUNO PIEMONTESE

via Bovini, 41 - 48123 Ravenna

Tel. 0544/502618 - Fax 0544/467182

[Mail info@studiopiemontese.it](mailto:info@studiopiemontese.it)

Ravenna, 8 agosto 2025

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. PAOLO GILOTTA

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.3/2025 R.G.E.

Promosso da:

PROCEDENTE _____

(avv.ti _____)

contro

ESECATATI _____

* * *

UDIENZA DEL 17/09/2025 - ORE 10.50

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto (Dr. Massimo Vicini sostituito in data 14/07/2025 dal Dr. Paolo Gilotta), in data 24/02/2025, tramite apposito decreto di nomina dell'esperto estimatore, nominava lo scrivente ing. Bruno Piemontese, con studio a Ravenna in via Bovini n. 41, Consulente Tecnico di Ufficio conferendogli l'incarico di rispondere ai quesiti da 1 a 16, con riferimento al procedimento di esecuzione immobiliare n. 3/2025 R.G.E.

Lo scrivente, dopo aver preso visione della relazione notarile, dopo aver effettuato in loco, nel giorno 26/03/2025 i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione della Bassa Romagna – Comune di Bagnacavallo, con l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni), con l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bagnacavallo e con il notaio competente, espone quanto segue.

Per quanto concerne i quesiti 2, 3 e 4, la relazione notarile è, a parere dello scrivente, idonea.

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n.3/2025 R.G.E. promossa da**

contro

2/28

Relazione di accertamento peritale

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, rispondendo ai quesiti disposti dal Giudice come di seguito trascritti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*
- oppure:*
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno dei beni pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la*

trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazioni delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al G.E.”

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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 C.T.U. se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. 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 la 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'art. 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 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 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 fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità 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 esecutata 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 di 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 indicare l'esistenza di formalità, vincoli, 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.569 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 allegghi 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 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. Specifici 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 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).*

specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito 6)
- PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE (Quesito 7)
- OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI (Quesito 1 e 10)
- CONSISTENZA E UBICAZIONE (Quesito 2)
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito 1)
- CONFINI

- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (Quesito 6)
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza) (Quesito 7)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- STATO CIVILE DELL'ESECUTATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' (Quesito 8)
- VINCOLI (Quesito 8)
- PROVENIENZA DEL BENE (Quesito 8)
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito 8)
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA (Quesito 3, 4)
- IDONEITÀ ALL'USO (Quesito 4)
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO (Quesito 5)
- DESCRIZIONE DEL BENE
- SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE
- CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito 9)
- STIMA DEI BENI (Quesito 9)
- DEPREZZAMENTI (Quesito 9)
- CONTEGGI DI STIMA (Quesito 9)
- RIEPILOGO
- ALLEGATI (Quesito 13)

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 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.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobili trascritto in data 04/02/2025 Rg. n. 2074, Rp. n. 1462, è stata pignorata, **per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di proprietà**, a favore di _____, con sede in _____, _____, P.IVA. _____, e precisamente: “[...] **CHIEDE L’ESPROPRIAZIONE** dei seguenti beni immobili, gravati da ipoteca iscritta a favore dell’ente predetto, con i relativi diritti, pertinenze ed accessori, di proprietà di _____, c.f. _____, nato _____ il _____, residente in _____; _____, c.f. _____, nato _____ il _____, residente in _____; e _____, c.f. _____, nato _____ il _____, residente in _____, rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà, e precisamente:
a. Abitazione sita in Bagnacavallo (RA), via Cristofori n. 30, censita al N.C.E.U. di detto comune al foglio 70, particella 37, sub 17; [...]”

PIGNORAMENTO DI UNA O PIÙ QUOTE

Trattasi del pignoramento della quota di proprietà pari ad 1/1 dell’unità immobiliare in oggetto.

OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

A parere dello scrivente, trattandosi di porzioni di edificio condominiale e precisamente appartamento sviluppato al primo piano, con ripostiglio al terzo piano, oltre la comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato come per legge se e come esistenti, considerando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell’immobile in oggetto, compresa la localizzazione, si ritiene opportuno la vendita del bene in un unico lotto.

CONSISTENZA ED UBICAZIONE

Trattasi della piena proprietà spettante agli esecutati in ragione di 1/3 ciascuno, di porzioni di edificio condominiale sviluppato su quattro livelli fuori terra e precisamente di appartamento sviluppato al primo piano, interno 2, con ripostiglio al terzo piano, oltre la comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato come per legge, sito in Comune di Bagnacavallo, in Via Italo Cristofori n. 30, a poca distanza dal centro storico del Comune ed a circa 20 km da Ravenna.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal piano terra tramite ingresso e vano scale comuni anche ad altre u.i.. Non è presente ascensore.

L'appartamento in oggetto, è costituito catastalmente da ingresso, disimpegno, ampio soggiorno con "zona cottura" con adiacente balcone, due camere da letto di cui una matrimoniale (con ingresso rialzato di un gradino) e con adiacente piccolo terrazzino, un piccolo ripostiglio ed un bagno (rialzato di un gradino), oltre locale ripostiglio al piano terzo.

Superficie reale: mq 89,09 circa.

Superficie commerciale: mq 79,24 circa.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo (*Allegato 3*):

- bene intestato a:
 - _____, nato _____ il _____, C.F. _____ - **per la quota di 1/3 in regime di separazione dei beni;**
 - _____, nato _____, C.F. _____ - **per la quota di 1/3 in regime di separazione dei beni** (nota: codice fiscale collegato _____);
 - _____, nato _____ il _____, C.F. _____ - **per la quota di 1/3;**

Procedimento di esecuzione immobiliare

n.3/2025 R.G.E. promossa da

contro

11/28

Relazione di accertamento peritale

del seguente bene:

- Foglio 70, **Particella 37, Sub. 17**, Zona Censuaria --, Categoria A/4¹, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie catastale: Totale mq 79, Totale escluse aree scoperte²: mq 76, Rendita € 247,90, via Italo Cristofori n. 30, piano 1-3.

L'unità immobiliare insiste, unitamente ad altre, sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo (*Allegato 3*):

- Foglio 70, Particella 37, Qualità Ente Urbano, Superficie mq 259.

Sono inoltre presenti i seguenti Beni Comuni Non Censibili, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo (*Allegato 3*):

Foglio 70, Particella 37:

- sub. 9, via Italo Cristofori n. 28, piano T, BCNC;
- sub. 10, via Italo Cristofori n. 30, piano 2-3-T-1, BCNC.

CONFINI

L'appartamento confina con: muri perimetrali esterni da più lati, parti comuni (BCNC sub. 10), _____ e _____ (sub. 16); il ripostiglio al terzo piano confina con: muri perimetrali esterni, _____ e _____ (sub. 16), parti comuni (BCNC sub. 10), _____ (sub. 19), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

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 04/02/2025 Rg. n. 2074, Rp. n. 1462. (*Allegato 1*)

1 A/4: Abitazioni di tipo popolare

2 Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

PROPRIETÀ

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta intestata come segue (*Allegato 3 e 8*):

- _____, nato _____ il _____, C.F. _____ - **per la quota di 1/3 in regime di separazione dei beni;**
- _____, nato _____, C.F. _____ - **per la quota di 1/3 in regime di separazione dei beni** (nota: codice fiscale collegato _____);
- _____, nato _____ il _____, C.F. _____ - **per la quota di 1/3.**

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, come anche dichiarato nel verbale di primo accesso del Custode Giudiziario (in atti), risultava occupata dal Sig. _____ che abita abitualmente l'immobile assieme alla propria famiglia composta attualmente dalla _____, dalla _____ e dai _____; sempre in sede di verbale veniva dichiarato che il Sig. _____ non abita nell'immobile e sembrerebbe neanche più in Italia.

Come risulta da Certificati di residenza richiesti dallo scrivente presso gli Uffici del Comune di Bagnacavallo, il Sig. _____ risulta risiedere in _____ ed il Sig. _____ risulta risiedere in _____ ma censito con C.F. e data di nascita differente dall'esecutato – pertanto non è stato trovato riscontro e quindi non correttamente reperibile. (*Allegato 7*)

Il sottoscritto ha formulato richiesta all'agenzia delle Entrate della Provincia di Ravenna circa la verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati a nome degli esecutati relativi all'immobile in oggetto ricevendo risposta negativa. (*Allegato 10*)

STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI

Si specifica che dall'Estratto per riassunto degli atti di matrimonio, richiesto dallo scrivente presso gli Uffici del Comune di Bagnacavallo, il Signor _____ risulta di stato libero, per il Sig. _____ non risulta documentabile lo stato civile, il Sig. _____ risulta coniugato con la Sig.ra _____ (Allegato 7).

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dall'atto di compravendita (Allegato 8) a firma del Notaio Valerio Visco di Ravenna, Rep. n. 35111/8994 del 26/04/2007 si evince che: "[...] i Signori _____ e _____ dichiarano di vendere come vendono ai Signori _____, _____ e _____ che, per la quota indivisa di 1/3 (un terzo) ciascuno, accettano ed acquistano il seguente immobile:

IMMOBILE: - *Porzione del fabbricato condominiale sito in Comune di Bagnacavallo, Via Cristofori n. 30 e precisamente: un appartamento di civile abitazione posto al piano primo composto di vani utili tre ed accessori, un balcone ed un terrazzino, oltre ad un vano ad uso ripostiglio al piano terzo. [...]*

"[...] il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà sulle parti di uso comune o condominiale del fabbricato tali per legge o per destinazione precisando che il mappale 37 subalterno 9, individua b.c.n.c. (corte) ai subalterni 15-16-17-18-19 ed il mappale 37 subalterno 10, individua b.c.n.c. (ingresso, scale, terrazzo, ripostiglio) ai subalterni 16-17-18-19. [...]"

Dal suddetto atto si rileva inoltre quanto segue: "[...] L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come compete alla Parte venditrice in forza dei suoi titoli di proprietà e possesso, con tutte le garanzie di legge per i casi di evizione o molestia, libero da censi, livelli, trascrizioni pregiudizievoli od altri oneri, nonché da ipoteche ad eccezione dell'ipoteca di Lire 63.000.000 (sessantatremilioni) pari ad Euro 32.536,78 (trentaduemilacinquecentotrentasei/78) iscritta a Ravenna in data 29 dicembre 1993 all'art. 2600 a garanzia di un mutuo di Lire 35.000.000

(trentacinquemilioni) pari ad Euro 18.075,99 (diciottomilasettantacinque/99) concesso con atto a rogito Notaio Vincenzo Palmieri di Lugo in data 27 dicembre 1993 Rep. n. 146094/7172, attualmente in corso di cancellazione come da atto di assenso autenticato dal Notaio Valerio Visco di Ravenna in data 16 aprile 2007 Rep. n. 35020/8948, da registrarsi ed annotarsi.

La compravendita viene convenuta a corpo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, servitù attive o passive se e come esistono, senza altre riserve che quelle espressamente convenute con il presente atto.

Le parti prendono che sulla piccola area comune prospiciente l'ingresso (mappale 37 subalterno 9) è vietata la sosta.

Tutti gli effetti attivi e passivi della vendita in oggetto si intendono trasferiti alla Parte acquirente da oggi ad eccezione della consegna che dovrà essere effettuata entro e non oltre il 30 giugno 2007.

Per l'uso, l'amministrazione e la manutenzione delle parti comuni nonché per il regolamento dei rapporti fra i condomini dovranno essere osservate le norme di legge in materia. [...]"

Appaiono infine quali parti comuni all'unità immobiliare tutte le parti, spazi ed accessori comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C.

VINCOLI

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso nei titoli di provenienza e dagli strumenti urbanistici vigenti.

In particolare il R.U.E. del Comune di Bagnacavallo (RA), in ultima variante approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 18/03/2019, classifica l'area in cui si trova l'unità immobiliare all'interno dei seguenti ambiti (*Allegato 11*):

- AUC.1 - Ambiti consolidati caratterizzati dalla presenza o contiguità di elementi di pregio storico-culturale o di pregio ambientale (Art. 4.2.2) da cui si rileva che:

1. Descrizione: ambiti consolidati caratterizzati dalla presenza o contiguità di elementi di pregio storico-culturale o di pregio ambientale (ad es. complessi di edifici tutelati,

tessuti di impianto storico successivamente trasformati e non ricompresi nel centro storico, immobili con giardini privati di pregio, aree non edificate di impianto storico o disalvaguardia ambientale e simili).

2. Obiettivi: conservare gli elementi di pregio storico-culturale o di pregio ambientale, evitare trasformazioni dell'impianto urbano, evitare incrementi significativi della densità edilizia pur consentendo l'ammodernamento del patrimonio edilizio.

3. Tipi di intervento edilizio ammessi:

Fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sugli altri edifici:

a) sono sempre ammessi, a prescindere da parametri urbanistici, i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE non comportante l'integrale demolizione e fedele ricostruzione, D.

b) non sono ammessi interventi di NC o AM.

c) gli interventi di RE comportante l'integrale demolizione e ricostruzione sono ammessi senza incremento del volume (V_t) ed esclusivamente all'interno della medesima area di pertinenza dell'edificio demolito.

d) sui soli edifici esistenti alla data del 31/03/2009 (ai sensi della l.r. 6/2009) che non abbiano già una dotazione di un'autorimessa per ogni unità immobiliare abitativa, sono ammessi interventi di ampliamento (AM)²² per la realizzazione di autorimesse pertinenziali per una superficie equivalente alle dotazioni minime prescritte all'art. 3.1.5, con una superficie max di 25 mq per ogni autorimessa, purché la SP resti maggiore del 25% della SF

- Perimetro del territorio urbanizzato, art. 4.1 (PSC)

Inoltre il P.S.C. del Comune di Bagnacavallo (RA), in ultima variante adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 27/11/2017, classifica l'area in cui si trova l'unità immobiliare all'interno dei seguenti ambiti (*Allegato 11*):

- AUC - Ambiti urbani consolidati (Art. 5.2)
- Perimetro del territorio urbanizzato (Art. 4.1)
- Ambiti consolidati con presenza di pregio (Art. 5.2)

Infine il CUT del Comune di Bagnacavallo (RA), individua l'area in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, all'interno delle seguenti schede (*Allegato 11*):

- *Scheda dei vincoli AP08* – Ambiente e paesaggio – Paleodossi di modesta rilevanza:
- *Scheda dei vincoli SCT10* – Storico culturale e testimoniale – Area a medio rischio archeologico
- *Scheda dei vincoli VS08* – Vulnerabilità e sicurezza – Reticolo secondario - alluvioni poco frequenti (P2)
- *Scheda dei vincoli VS13* – Vulnerabilità e sicurezza – Approfondimento aree III livello – $5 < IL \leq 15$ (elevato)
- *Scheda dei vincoli VS07* – Vulnerabilità e sicurezza – Reticolo principale - alluvioni poco frequenti (P2)
- *Scheda dei vincoli VS12* – Vulnerabilità e sicurezza – Aree soggette a rischio sismico: III livello.

PROVENIENZA

Con atto di vendita (*Allegato 8*) nelle firme del Notaio Valerio Visco di Ravenna, Rep. n. 35111/8994 del 26/04/2007 i signori _____, _____ e _____, acquistavano l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, in ragione di 1/3 ciascuno, dai Sig.ri _____ e _____.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, dalle ispezioni svolte presso la

Procedimento di esecuzione immobiliare

n.3/2025 R.G.E. promossa da

contro

17/28

Relazione di accertamento peritale

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna (*Allegato 9*), alla data di aggiornamento delle stesse 07/05/2025, **non risultano aggiornamenti rispetto al certificato notarile (*Allegato 2*) del Notaio Maria Landolfo di Napoli in data 05/02/2025**, restano quindi gli atti pregiudizievoli, come già rilevato dal Notaio stesso e di seguito elencati:

- **Ipoteca volontaria** iscritta al n. 2376 del 04/05/2007 – derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto a firma del Notaio Visco Valerio Rep. n. 35112/8995 del 26/04/2007), per un importo complessivo pari a € 272.000,00 di cui € 136.000,00 per capitale
 - gravante l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Foglio 70, Particella 37, sub. 17
 - a favore: _____ con sede _____;
 - contro: _____, _____ e _____
(esecutati)
- **Pignoramento Immobiliare** trascritto all'art. 1462 del 04/02/2025.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva (*Allegato 2*) ed i dati catastali attuali dell'unità immobiliare pignorata sono indicati nella certificazione notarile in maniera corretta.

Si precisa che sono stati riportati i soli dati catastali attuali che non hanno subito variazioni sin dal 29/11/1993.

La certificazione notarile (*Allegato 2*) risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente al ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

REGIME FISCALE

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

Procedimento di esecuzione immobiliare

n.3/2025 R.G.E. promossa da

contro

18/28

Relazione di accertamento peritale

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Presso il Comune di Bagnacavallo (RA) sono stati riscontrati i seguenti documenti amministrativi relativi all'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione (*Allegato 6*)

Le richieste di costruzione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare in oggetto, come desumibile dai documenti reperiti presso il Comune di Bagnacavallo, sono state presentate a partire dalla fine degli anni '30 con presentazione di successive pratiche edilizie di sopraelevazione e ristrutturazione.

Le pratiche edilizie reperite sono le seguenti:

- **Richiesta “costruzione casa e basso comodo in mattoni” prot. n. 3091 del 30/08/1937** intestata al Sig. _____ nella propria proprietà sita aderente Viale Fratti;
- **Richiesta “costruzione casa” prot. n. 3902 del 05/11/1937** intestata al Sig. _____ per costruzione di casa come da grafici allegati in Via di Roma;
- **Richiesta di “autorizzazione di poter ampliare piccolo fabbricato e contemporaneamente di restaurare tre facciate del proprio palazzo” prot. n. 3844 del 22/11/1938** intestata al Sig. _____;
- **Richiesta di “autorizzazione di costruire una casa ad uso civile abitazione in Via Roma n. 15/I” prot. n. 4258 del 06/12/1940** intestata al Sig. _____;
- **Richiesta di “autorizzazione di scrivere al di sopra della porta d'ingresso” in Via di Roma n. 9, prot. n. 1148 del 01/04/1941** intestata al Sig. _____;
- **Richiesta di “permesso eseguire costruzione casa” in Via di Roma n. 9, prot. n. 3221 approvato il 13/11/1941** intestata al Sig. _____;
- **Nulla Osta per esecuzione lavori edili, Pratica n. 136 del 05/08/1959** intestata al Sig. _____ per sopraelevazione di fabbricato urbano in Via I. Cristofori;

Procedimento di esecuzione immobiliare

n.3/2025 R.G.E. promossa da

contro

19/28

Relazione di accertamento peritale

- **Autorizzazione di Abitabilità Pratica n. 136/1959 del 20/11/1962** intestata al Sig. _____ per sopraelevazione della casa urbana;
- **Concessione edilizia in sanatoria Prot. n. 2811 del 18/02/1993, Pratica Edilizia n. 0011214 del 1986** intestata al Sig. _____, per costruzione di ripostiglio comune e modifiche al vano scale comune;
- **Concessione edilizia in sanatoria Prot. n. 2838 del 18/02/1993, Pratica Edilizia n. 0011218 del 1986** intestata al Sig. _____ per costruzione di ripostiglio, modifiche interne e ai prospetti in una unità immobiliare con destinazione residenziale;
- **Autorizzazione n. B/182 (prot. Sismico), n. 2382 di prot generale del 22 aprile 1993**, intestata alla _____, per ristrutturazione fabbricato i muratura;
- **Concessione Edilizia Prot. 13171 del 10/08/1993, Pratica Edilizia n. 278 del 1993**, intestata alla _____, per ristrutturazione fabbricato urbano ad uso abitativo e negozio;
- **Autorizzazione di variante in corso d'opera Prot. n. 3012 del 18/02/1994, Pratica edilizia n. 504 del 1993**, intestata alla _____, per l'esecuzione di ristrutturazione di fabbricato urbano a 4 alloggi ubicato in Bagnacavallo Via Cristofori n. 30;
- **Autorizzazione n. B/182 (prot. Sismico), n. 542 di prot generale del 01 febbraio 1994** intestata alla _____, per ristrutturazione fabbricato i muratura ai fini del rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o usabilità;
- **Autorizzazione di Agibilità Prot. n. 11346 del 08/07/1994, pratica agibilità 246 del 1994** intestata all' _____, relativa alla concessione edilizia n. 278/93 del 10/08/1993 prot. n. 13171 e alla variante n. 504/93 del 18/02/1994 prot. n. 3012.

In merito all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, non si sono riscontrate difformità rispetto all'ultima pratica reperita - Autorizzazione di variante in corso d'opera Prot. n. 3012 del 18/02/1994, Pratica edilizia n. 504 del 1993 salvo difformità

nelle dimensioni interne nella camera da letto singola comunque rientranti nelle tolleranze e la mancata rappresentazione nella planimetria catastale della finestra alta nel bagno.

Stante il reperimento delle conformità degli impianti (risalenti all'anno 1994), il sottoscritto ritiene inoltre necessario ottenere la dichiarazione di rispondenza dell'impiantistica ai sensi del D.M. 37/08 con loro eventuale adeguamento, rilevando che al momento del sopralluogo veniva comunicato che la caldaia risultava non funzionante, e che a parere dello scrivente l'impiantistica risultava appunto coeva all'epoca di certificazione.

IDONEITÀ ALL'USO

In relazione all'idoneità all'uso si rileva che sono stati reperiti i seguenti documenti:

- **Autorizzazione di Abitabilità Pratica n. 136/1959 del 20/11/1962** intestata al Sig. _____ per sopraelevazione della casa urbana;
- **Autorizzazione di Agibilità Prot. n. 11346 del 08/07/1994, pratica agibilità 246 del 1994** intestata _____, relativa alla concessione edilizia n. 278/93 del 10/08/1993 prot. n. 13171 e alla variante n. 504/93 del 18/02/1994 prot. n. 3012.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Non necessario per le unità immobiliari in oggetto.

DESCRIZIONE DEI BENI

Caratteristiche estrinseche:

Trattasi della piena proprietà spettante agli esecutati in ragione di 1/3 ciascuno, di porzioni di edificio condominiale sviluppato su quattro livelli fuori terra e precisamente di appartamento sviluppato al primo piano, interno 2, con ripostiglio al terzo piano, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni dell'intero edificio come per legge, sito in Comune di Bagnacavallo, in Via Italo Cristofori n. 30, a poca distanza

dal centro storico del Comune ed a circa 20 km da Ravenna.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal piano terra tramite ingresso e vano scale comuni anche ad altre u.i.. Non è presente ascensore.

Caratteristiche intrinseche:

L'appartamento in oggetto, è sviluppato al piano primo senza ascensore, e risulta costituito catastalmente da ingresso su ampio soggiorno con "zona cottura", balcone, disimpegno, ripostiglio, un bagno, due camere da letto di cui una con terrazzino, oltre ripostiglio al piano terzo ed oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni dell'intero edificio come per legge.

Superficie reale: mq 89,09 circa.

Superficie commerciale: mq 79,24 circa.

In generale l'unità immobiliare in oggetto presenta le seguenti finiture interne (*Allegato 4*):

- *pavimentazioni, finiture e rivestimenti interni:*
 - pavimentazioni in ceramica in tutti gli ambienti;
 - pareti intonacate e tinteggiate con evidenti segni di muffe ed umidità diffusa estesa anche ai soffitti, presente sostanzialmente in tutti i locali
 - bagno con pavimentazione e rivestimento alle pareti in materiale ceramico; sono presenti apparecchi idro-sanitari completi di rubinetterie; la doccia si presenta con evidenti segni muffa ed ammaloramento
 - il terrazzino presenta pavimentazione in lastre di ghiaia lavata
 - il balcone presenta pavimentazione in materiale ceramico di piccolo formato e parapetto in metallo
 - il ripostiglio al terzo piano al quale si accede con gradino "a scendere" presenta pareti tinteggiate
- *infissi interni:*
 - porte interne in legno tamburato;
- *infissi esterni (finestre e porta di accesso alla u.i.):*
 - finestre e porte-finestre in legno prevalentemente con vetro singolo

- oscuramento esterno con tapparelle
- il ripostiglio al terzo piano ha porta di accesso in legno
- *pavimentazioni, finiture e rivestimenti esterni:*
 - il portoncino d'ingresso condominiale è in metallo
 - sul fronte strada il piano terra presenta rivestimento alle pareti mentre al piano primo e secondo le pareti sono intonacate e tinteggiate con evidenti segni di ammaloramento
 - la porzione di pavimentazione antistante l'ingresso è in battuto di cemento

Impianti:

- *impianto termico*
 - impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia alloggiata nella zona cottura al momento del sopralluogo non funzionante;
 - unità interne tipo “radiator”;
- *impianto aria condizionata*
 - non presente;
- *impianto elettrico*
 - alla data del sopralluogo l'impianto elettrico risultava funzionante

SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

L'intero fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto, assieme ad altre, è composto da complessive 4 unità immobiliari residenziali ed un locale negozio (oltre alle parti comuni individuate come BCNC). Come comunicato in sede di sopralluogo non risulta costituito condominio e non risulta esservi una ripartizione delle spese condominiali.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata computata, al lordo delle murature, sulla base delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie e catastale:

- Superficie reale: mq 89,09 circa.

- Superficie commerciale: mq 79,24 circa.

Si è fatto riferimento, per la determinazione della superficie ragguagliata, all'Allegato C al DPR 138/1998 (*Allegato 12*) 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*, a cura dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, visionabile e/o scaricabile al seguente link: [+e+guide/.http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali)

STIMA DEL BENE

Come già detto nel paragrafo “Descrizione dei beni”, trattasi della piena proprietà spettante gli esecutati nella misura di 1/3 ciascuno di unità immobiliare a destinazione residenziale, sita in Comune di Bagnacavallo (RA), in Via Italo Cristofori n. 30 nelle vicinanze del centro storico del Comune ed a circa 20 km da Ravenna.

Tenuto conto dello stato di fatto del bene, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, 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 i valori per metro quadrato di superficie ragguagliata tenendo come riferimento (*Allegato 12*):

- la Tabella dell'O.M.I. Anno 2024 – II semestre – riportante per il Comune di Bagnacavallo, zona CENTRALE/CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO codice di zona B1, Microzona 0, i prezzi, in condizioni normali, delle:
 - abitazioni di tipo economico (da €/mq 950,00 a €/mq 1.200,00)
- rapporto immobiliare FIMAA Anno 2024 – riportante per il Comune di Bagnacavallo, i prezzi per residenziale:
 - usato (25 anni) (da €/mq 1.100,00 a €/mq 1.500,00)

Ciò stante, si assume come valore unitario il prezzo di **€/mq 1.100,00 per l'unità**

immobiliare oggetto di procedura esecutiva considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro di interesse per la stima.

DEPREZZAMENTI

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

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che alcune di queste non possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. In particolare si vuole evidenziare come già sopra accennato che l'attuale stato di conservazione e manutenzione con presenza di evidente muffa ed umidità diffusa, estesa a pareti e soffitti sostanzialmente in tutti gli ambienti, così come la qualità delle finiture, risulta mediocre.

A tal fine quindi, considerando in particolare lo stato delle finiture e di manutenzione, si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 10% al valore stimato.

Relativamente alle detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica, stante quanto precedentemente esposto nei precedenti paragrafi “Indagine amministrativa” e “Idoneità all'uso”, si ritiene di applicare un deprezzamento forfettariamente indicato pari a circa € 2.000,00 al valore stimato comprendente spese tecniche, diritti comunali e catastali, oblazioni e spese accessorie.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 10% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 1.100,00 per l'appartamento e relative pertinenze.

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sopra descritto viene

pertanto determinato come segue:

valore unità immobiliare sub. 17

mq	79,24	x €/mq	1.100,00	€ 87.164,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile		10,00%		€ 8.716,40
restano				€ 78.447,60
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale				€ 2.000,00
restano				€ 76.447,60
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e modalità di vendita del bene		10,00%		€ 7.644,76
restano				€ 68.802,84
valore dell'immobile per la piena proprietà³				€ 69.000,00

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliari da inserire nel bando risulta pari a:

Unità immobiliare a destinazione residenziale, appartamento piano primo int. 2, con ripostiglio al piano terzo sita in Comune di Bagnacavallo (RA), Via Italo Cristofori n. 30	Valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione residenziale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, site in Comune di Bagnacavallo (RA), Via Italo Cristofori n. 30, distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Foglio 70, <u>Particella 37 sub. 17</u>	€ 69.000,00
---	--	--------------------

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si

³ Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Contestualmente al deposito della presente relazione peritale di stima, la stessa viene trasmessa al precedente ed alle parti comparse.

Ravenna, 8 agosto 2025

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

ing. Bruno Piemontese

ALLEGATI

1. Atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione
2. Certificazione notarile
3. Documentazione catastale
4. Documentazione fotografica
5. Documentazione planimetrica
6. Documentazione amministrativa
7. Informativa anagrafica
8. Atto di provenienza
9. Ispezioni ipotecarie
10. Contratti di locazione
11. Stralcio degli strumenti urbanistici
12. Tabella dei valori di riferimento O.M.I. e Allegato "C" al D.P.R. 138/98, stralcio
valori rapporto immobiliare FIMAA 2024 Ravenna e provincia