

## **TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

*ALL'ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI*

### **PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE**

**IMMOBILIARE N. 138/22 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, 9 giugno 2023



**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA**

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 138/22 R.G.E.**

Promosso da:

**PROCEDENTE** \_\_\_\_\_

(avv. \_\_\_\_\_)

contro

**ESECUTATI** \_\_\_\_\_

\* \* \*

**UDIENZA DEL 12/07/2023 - ORE 11.40**

\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data 09/01/2023, 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 28, con riferimento al procedimento di esecuzione immobiliare n. 138/2022 R.G.E.

Lo scrivente, dopo aver preso visione della certificazione notarile, dopo aver effettuato in loco, nei giorni 15/03/2023 e 08/05/2023 i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Ravenna, con l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni), con l'Ufficio Anagrafe del Comune di Acri (CS), del Comune di Rende (CS) 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.**

**138/22 R.G.E. promossa da**

\_\_\_\_\_

**2/48**

**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*

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

138/22 R.G.E. promossa da

contro

3/48

Relazione di accertamento peritale



*la trascrizione del pignoramento.*

**In secondo luogo**, l'esperto deve precisare se il creditore precedente 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 precedente 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 precedente 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 accettare, 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;*

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

138/22 R.G.E. promossa da

contro

5/48

Relazione di accertamento peritale



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 similare 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

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

138/22 R.G.E. promossa da

contro

6/48

Relazione di accertamento peritale

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 alleghi 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. 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;*

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

138/22 R.G.E. promossa da

contro

7/48

Relazione di accertamento peritale



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 periziat, 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 immobiliare (*allegato 1*) trascritto in data del 16/11/2022 Rg. n. 25239, Rp. n. 17447, è stato pignorato, per la quota di 1/1, a favore di \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_, C.F. e P.IVA. \_\_\_\_\_:

- “[...] Piena proprietà per 1/1 della sig.ra \_\_\_\_\_: abitazione di tipo economico in Comune di Ravenna, via Cesarea n. 106, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 79, part. 394, sub. 3, Sez. RA, categoria A/3, vani 4, piano n. T-1;
- Piena proprietà per 1/1 della sig.ra \_\_\_\_\_: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Ravenna, Via Ravegnana n. 64, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 104, part. 2620, sub. 2, Sez. RA, categoria C/6, piano n. T, mq 24 (ex mapp. 16 sub. 2);
- Piena proprietà per 1/1 della sig.ra \_\_\_\_\_: abitazione di tipo popolare in Comune di Ravenna, via San Mama n. 64, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 104, part. 2620, sub. 4, Sez. RA, categoria A/4, vani 4,5, piano n. 2 (ex mapp. 16 sub. 4);
- Piena proprietà per 1/1 del sig. \_\_\_\_\_: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Ravenna, Via Ravegnana n. 64, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 104, part. 2620, sub. 1, Sez. RA, categoria C/6, piano n. T, mq 24 (ex mapp. 16 sub. 1);
- Piena proprietà per 1/1 del sig. \_\_\_\_\_: abitazione di tipo popolare in Comune di Ravenna, via San Mama n. 64, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 104, part. 2620, sub. 3, Sez. RA, categoria A/4, vani 4,5, piano n. 1 (ex mapp. 16 sub. 3);

*Il tutto salvo errori e come meglio in fatto [...].*

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

138/22 R.G.E. promossa da

contro

10/48

Relazione di accertamento peritale

**OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI**

A parere dello scrivente, trattandosi di compendio immobiliare costituito da:

- n. 1 abitazione di tipo economico sita in Comune di Ravenna (RA), via Cesarea n. 106, piano T-1 con annessa una porzione di corte e una cantina
- n. 1 abitazione di tipo popolare ed autorimessa sita in Comune di Ravenna (RA), via Ravegnana – via San Mama n. 120, piano T-2
- n. 1 abitazione di tipo popolare ed autorimessa sita in Comune di Ravenna (RA), via Ravegnana – via San Mama n. 120, piano T-1

considerando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle unità immobiliari e dei fabbricati di cui esse fanno parte, considerando in particolare lo stato dei luoghi del fabbricato sito in via San Mama n. 120, che lo scrivente ha potuto constatare alla data del sopralluogo del 08/05/2023, in parte demolite, si ritiene opportuno la divisione dei beni come di seguito indicata:

- *Lotto n. 1* - Abitazione di tipo economico sita in Comune di Ravenna (RA), via Cesarea n. 106, piano T-1 identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, **Sez. Urbana RA, Foglio 79, Particella 394, Sub. 3**
- *Lotto n. 2* - Abitazione di tipo popolare ed autorimessa sita in Comune di Ravenna (RA), via Ravegnana – via San Mama n. 64, piano T-2 identificate, erroneamente per quanto riguarda il numero civico, al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, **Sez. Urbana RA, Foglio 104, Particella 2620, Sub. 2 e 4** e abitazione di tipo popolare ed autorimessa sita in Comune di Ravenna (RA), via Ravegnana – via San Mama n. 64, piano T-2 identificate, erroneamente per quanto riguarda il numero civico, al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, **Sez. Urbana RA, Foglio 104, Particella 2620, Sub. 1 e 3**

**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

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

138/22 R.G.E. promossa da

contro

11/48

Relazione di accertamento peritale

*ing. Bruno Piemontese*

*via Bovini, 41 - 48123 Ravenna*

nota di trascrizione del 16/11/2022 Rg. n. 25239, Rp. n. 17447.

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**138/22 R.G.E. promossa da**

**contro**

**12/48**

**Relazione di accertamento peritale**



## **LOTTO N. 1**

\* \* \*

### **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO SITA IN COMUNE DI RAVENNA (RA), VIA CESAREA N. 106, CONTRADDISTINTA NEL CATASTO FABBRICATI, SEZ. URBANA RA, AL FOGLIO 79, PARTICELLA 394, SUB. 3**

\* \* \*

#### **CONSISTENZA E UBICAZIONE**

Trattasi della piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale sito nel centro storico del Comune di Ravenna (RA), Via Cesarea n. 106.

La porzione oggetto di pignoramento si articola essenzialmente a piano primo, al quale si accede da vano scala con ingresso comune.

L'accesso all'unità immobiliare è garantito direttamente da via Cesarea.

L'appartamento (Sub. 3) posto a piano primo, risulta costituito catastalmente da: a

- *piano terra*: ingresso comune e scala comune tramite i quali si accede ad una piccola corte interna e una cantina pertinenziale;
  - *piano primo*: soggiorno, letto, cucina e bagno.
- \* Si precisa che nell'atto di compravendita a firma del Notaio Giuseppe Romeo di Ravenna (RA), il bene è identificato come “[...] Porzione di fabbricato sito in Ravenna, via Cesarea n. 106 costituita da un appartamento al piano primo con annessa una porzione di corte e una cantina al piano terra [...]”.

Non pare quindi chiaro cosa s'intenda per “*porzione di corte*”, visto che anche catastalmente, la planimetria agli atti non indica chiaramente la piena proprietà della piccola corte indicata ed in sede di sopralluogo, lo scrivente ha potuto constatare e verificare l'uso comune di tale porzione così come quello della cantina a piano terra.

Alla luce di quanto sopra esposto, prudenzialmente, si ritiene di non valutare ai fini estimativi né la porzione di corte né la cantina a piano terra.

Superficie reale: mq. 61,10.

Superficie commerciale: mq. 61,10.

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**138/22 R.G.E. promossa da**

**contro**

**13/48**

**Relazione di accertamento peritale**

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

- beni intestati a:
  - \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ -  
**per la quota di proprietà di 1/1**

dei seguenti beni:

- Sezione Urbana RA, Foglio 79, Particella 394, Sub. 3, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie catastale: Totale mq. 61, Totale escluse aree scoperte: mq. 60, Rendita € 340,86, via Cesarea n. 106, piano T-1;

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

- Sezione Urbana RA, Foglio 79, Particella 394, Qualità Ente Urbano, Superficie mq. 257.

(Annotazione d'immobile: Comprende il Fg. 79 n. 775)

## PIGNORAMENTO DI UNA O PIÙ QUOTE

Trattasi del pignoramento della piena proprietà del bene in oggetto.

## CONFINI

\_\_\_\_\_ (Part. 394, Sub. 4), \_\_\_\_\_ (Part. 394, Sub. 5), B.C.N.C. comuni alle unità immobiliari, salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

## ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Dall'atto di compravendita (*allegato 7*) a rogito Notaio Giuseppe Romeo di Ravenna, Rep. n. 344/203 del 04/04/2001, si evince che: “ [...] 1) Ai sensi della Legge 28

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

138/22 R.G.E. promossa da

contro

14/48

Relazione di accertamento peritale

febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, i signori \_\_\_\_\_, ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 48 et 76 del T.U. 28 dicembre 2000 n. 445, resi edotti da me Notaio sulle conseguenze penali in caso di dichiarazioni mendaci e per l'ipotesi di falsità in atti, dichiarano, sotto la propria responsabilità, che le opere relative a quanto trasferito con la sentenza del Tribunale di Ravenna citata in premessa sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi ad eccezione solamente delle opere per le quali è stata rilasciata dal Comune di Ravenna concessione a sanatoria n. 11633 in data 4 luglio 1996 pratica P.G. 10694 del 9 marzo 1985.

2) I signori \_\_\_\_\_ (quest'ultima per i diritti lei spettanti ex lege 151/75), vendono alla signora \_\_\_\_\_ che a mezzo come sopra acquista ed accetta il seguente immobile:

**Porzione di fabbricato sito in Ravenna, via Cesarea n. 106 costituita da un appartamento al piano primo con annessa una porzione di corte e una cantina al piano terra il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sezione Ravenna, foglio 79, mappale:**

394, sub. 3 – via Cesarea n. 106, z.c. 1, p.T.I, cat. A/3, cl. 1, vani 4 [...]

[...] Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato tali a norma dell'art. 1117 e seguenti del C.C. e segnatamente l'ingresso ed il passaggio comune al piano terra.

L'immobile si trasferisce in proprietà all'acquirente, nell'attuale stato di fatto, con tutti i diritti, servitù, accessori e pertinenze, nulla escluso o riservato alla parte alienante ivi compresa la servitù di passaggio attraverso l'androne corrispondente al numero civico 106 a favore dell'attiguo vano ad uso negozio distinto al detto Catasto al foglio 79 col mappale 394 sub. 1. [...]

[...] La parte alienante garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità del bene alienato, la sua libertà da vincoli aggravi ed ipoteche restando esonerata dall'obbligo di consegna della documentazione legale. [...]”

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

138/22 R.G.E. promossa da

contro

15/48

Relazione di accertamento peritale

Appaiono inoltre quali parti comuni agli immobili tutte le parti, spazi ed accessori comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C.

## PROPRIETÀ

Il bene oggetto di stima, costituente il *Lotto n. 1*, risulta intestato come segue (*allegato 3 e 7*):

○ \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ -  
**per la quota di proprietà di 1/1**

## SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo, in data 15/03/2023, l'unità immobiliare costituente il *Lotto n. 1* e oggetto di pignoramento risultava occupato ed utilizzato dal Signor Serra Elio, padre dei debitori.

\* Come precedentemente esposto al paragrafo “Consistenza ed ubicazione”, si precisa che nell'atto di compravendita a firma del Notaio Giuseppe Romeo di Ravenna (RA), il bene è identificato come “[...] Porzione di fabbricato sito in Ravenna, via Cesarea n. 106 costituita da un appartamento al piano primo con annessa una porzione di corte e una cantina al piano terra [...]”.

Non pare quindi chiaro cosa s'intenda per “porzione di corte”, visto che anche catastalmente, la planimetria agli atti non indica chiaramente la piena proprietà della piccola corte indicata ed in sede di sopralluogo, lo scrivente ha potuto constatare e verificare l'uso comune di tale porzione così come quello della cantina a piano terra.

Alla luce di quanto sopra esposto, prudenzialmente, si ritiene di non valutare ai fini estimativi né la porzione di corte né la cantina a piano terra.

## VINCOLI

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti.

In particolare il R.U.E. del Comune di Ravenna (RA), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28/07/2009, classifica l'area in cui si trovano le

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

138/22 R.G.E. promossa da

contro

16/48

Relazione di accertamento peritale



unità immobiliari all'interno dei seguenti ambiti (*allegato 9*):

#### RUE 4.1 Componente Perimetrale

- *Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna (art. IV.1.4.c2)* in detti contesti ricadono le Emergenze e reti del paesaggio e le Aree di interesse archeologico, individuate nelle Tavole di RUE 2.
- *Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città Storica (art. VIII.2)*
- *Spazio urbano, Modalità attuative, Ue - Delimitazioni delle unità edilizie (art. VIII.2.2.c2)* il RUE si attua prevalentemente con modalità diretta che deve essere in ogni caso riferita ad una o più Ue quale unità minima di intervento.

L'Ue, che può essere costituita da più unità immobiliari, è individuata nelle planimetrie di RUE sulla base dei dati catastali, storici, tipologici, patrimoniali, d'uso.

È ammesso l'accorpamento di due o più Ue, nel rispetto e conservazione dell'entità del lotto gotico tipico del tessuto storico ravennate, se l'intervento è finalizzato al recupero di aree o di edifici degradati. Sono ammesse, eventuali rettifiche alle Ue individuate dal RUE qualora non corrispondenti ai reali confini catastali di proprietà.

#### RUE 4.1 Edificio

- *Spazio urbano, Città storica, Edifici, CSD - Edifici prevalentemente residenziali di valore documentario e/o tipologico (art. VIII.2.6)* sono quegli edifici che costituiscono in prevalenza il tessuto edilizio della Città storica e sono prevalentemente destinati alla residenza.

Tali edifici e/o complessi sono da conservare e tutelare sia nella loro sagoma che nelle caratteristiche documentarie e tipologiche salvaguardando gli elementi compositivi, i materiali e i particolari costruttivi sia attinenti i prospetti che la loro immagine complessiva.

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

138/22 R.G.E. promossa da

contro

17/48

Relazione di accertamento peritale

Qualora siano stati sottoposti ad interventi contrastanti con la loro immagine originaria, in caso di intervento devono essere attuate tutte quelle opere che possono ripristinare la congruenza con i caratteri dell'edificio e/o del suo intorno, compresa l'eliminazione delle superfetazioni o la loro trasformazione – riqualificazione qualora regolarmente autorizzate, sanate o concordate.

Per tali edifici sono consentiti gli interventi di MO, MS e RRC.

Sono consentiti altresì interventi di RE solo ed esclusivamente ai fini di cui alla L.R. 11/98 (recupero dei sottotetti) e di ripristino di edifici esistenti, o parti di essi, alle condizioni di cui alla lettera f) dell'Allegato (articolo 9 c1) della LR 15/2013.

#### RUE 4.1 Componente di Zona

- *Spazio urbano, Città storica, Spazi aperti - Aree di pertinenza degli edifici, Aree di pertinenza in ambito di valore storico documentario e/o tipologico (art. VIII.2.11)* qualora vengano previsti interventi in edifici compresi nelle relative Aree di pertinenza, anche le medesime dovranno essere oggetto di rilievo e intervento di RRA.

Ad un maggior grado di valore della Ue dovrà corrispondere un maggior grado qualitativo dell'intervento di RRA e di controllo anche per l'area pertinenziale.

Tutti gli interventi su aree pertinenziali di edifici classificati CSU e CSM vanno attuati nel rispetto di quanto definito al c4 dell'art. IV.1.7.

Tutti gli interventi nelle Aree di pertinenza degli edifici dovranno conservare e/o implementare le caratteristiche tipiche dei cortili e giardini tradizionali, con la conservazione e/o nuova disposizione delle essenze tipiche, il disegno dei percorsi, l'uso dei materiali tradizionali per le pavimentazioni, gli arredi e le decorazioni.

Sono ammesse pavimentazioni esclusivamente permeabili.

## PROVENIENZA

Con atto di compravendita (*allegato 7*) a rogito Notaio Giuseppe Romeo di Ravenna, Rep. n. 344/203 del 04/04/2001 la Signora \_\_\_\_\_ (escutata) acquistava la porzione di fabbricato oggetto di pignoramento, dai Signori \_\_\_\_\_.

## ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogитante, dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna (*allegato 8*), risultano aggiornamenti rispetto al certificato notarile (*allegato 2*) del Notaio Giulia Barbagallo di Palermo in data 25/11/2022, ovvero è stata cancellata l'iscrizione:

- **Ipoteca volontaria** trascritta all'art. 1719/313 del 20/01/2023, poiché scaduta;
- ed occorre inserire la nuova ipoteca volontaria **in rinnovo** della precedente:
- **Ipoteca volontaria** trascritta all'art. 26520/4920 del 01/12/2022;

restano quindi gli atti pregiudizievoli, come già rilevato dal Notaio stesso e di seguito elencati:

- **Ipoteca giudiziale nn. 14614/3055 del 15/06/2004** nascente da decreto ingiuntivo del 03/06/2004, Rep. 531/2004 emesso dal Tribunale di Ravenna a favore della \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ gravante, fra gli altri, anche sull'unità immobiliare in oggetto;
- **Ipoteca della Riscossione nn. 13321/2238 del 11/07/2019** nascente da ruolo e avviso di accertamento del 10/07/2019, Rep. 14879/9719 emesso ed a favore \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ gravante, sull'unità immobiliare in oggetto;
- **Ipoteca in rinnovazione nn. 9172/1655 del 05/05/2022** nascente da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito Rep. n. 104711 del 05/06/2022 a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ gravante, fra gli altri, anche sull'unità immobiliare in oggetto;

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

138/22 R.G.E. promossa da

contro

19/48

Relazione di accertamento peritale

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto all'art. 25239/17447 del 16/11/2022.

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva ed i dati catastali attuali e storici dell'unità immobiliare pignorata sono indicati nella certificazione notarile in maniera corretta.

### REGIME FISCALE

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

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

Presso il Comune di Ravenna sono stati riscontrati i seguenti documenti amministrativi relativi al fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione (*allegato 6*):

- **Pratica n. 43, P.G. 3608 del 1947, PG. 3608/1947** intestata al Signor \_\_\_\_\_ per il ripristino di un capannone in muratura esistente rimasto danneggiato per eventi bellici sito in via Cesarea n. 106, Comune di Ravenna (RA);  
*\* Si specifica che non ci sono ulteriori specifiche sulla effettiva identificazione del bene, pertanto lo scrivente non può avere la certezza che tale fabbricato sia il medesimo di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.*
- **Permesso n. 515, PG. 5736 del 08/03/1958** intestata al Signor \_\_\_\_\_ per allargamento di porta-vetrina di fabbricato sito in Comune di Ravenna (RA), via Cesarea (*si specifica che tale pratica risulta interessante il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ma non l'appartamento stesso*);
- **Permesso n. 2528, PG. 32027 del 29/10/1959** intestata al Signor \_\_\_\_\_ per ampliamento del corpo di fabbrica posto nel cortile interno del fabbricato sito in Comune di Ravenna (RA), via Cesarea (*si specifica che tale pratica*

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

138/22 R.G.E. promossa da

contro

20/48

Relazione di accertamento peritale

*risulta interessante il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ma non l'appartamento stesso);*

- **Concessione a sanatoria n. 11633 del 04/07/1996, PG. 10694/95 del 09/03/1995** intestata al Signor \_\_\_\_\_ per costruzione servizi di abitazione sito in Comune di Ravenna (RA), via Cesarea n. 106 (*si specifica che tale pratica risulta interessante il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ma non l'appartamento stesso);*
- **D.I.A. PG. 30636 del 17/06/2002** intestata alla Signora \_\_\_\_\_ per la ristrutturazione dell'appartamento al piano primo e realizzazione di soppalco sito in Comune di Ravenna (RA), via Cesarea n. 106

Lo scrivente, in sede di sopralluogo, ha potuto constatare che alcuni dei lavori indicati nella D.I.A. PG. 30636 del 17/06/2002, sono stati iniziati, ma per la maggior parte, l'unità immobiliare risulta in corso di ristrutturazione.

Sulla scorta di quanto precedentemente esposto sono state rilevate rispetto agli elaborati grafici relativi allo stato autorizzato e alle planimetrie catastali, le seguenti difformità:

1. parziale tamponamento della scala di accesso ove è stato ricavato un piccolo vano deposito;
2. apertura di n. 2 lucernai in copertura tamponati con guaina impermeabile poiché mancanti di infissi;
3. realizzazione di scala, al grezzo, di collegamento tra il monolocale e il bagno con relativa realizzazione di tramezzo ove precedentemente era presente il prosieguo della rampa di scale di accesso al servizio igienico.

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna, si ritiene che le opere difformi sopra elencate siano conformi a quanto indicato nella pratica di D.I.A. PG. 30636 del 17/06/2002, anche se probabilmente, dato che sono passati oltre vent'anni tale titolo non risulta più valido; pertanto le irregolarità attuali, a parere dello scrivente, potranno essere regolarizzate con presentazione di pratica di SCIA a sanatoria ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004.

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

138/22 R.G.E. promossa da

contro

21/48

Relazione di accertamento peritale

Successivamente, andrà inoltre presentata la richiesta del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità ed infine a lavori terminati, andrà regolarizzata la futura configurazione anche dal punto di vista catastale.

### IDONEITÀ ALL'USO

In relazione all'idoneità all'uso non è stata rinvenuta agli atti comunali alcuna abitabilità/agibilità relativa all'unità immobiliare costituente il *Lotto n. 1*.

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO (C.D.U.)

Non necessario per l'unità immobiliare costituente il *Lotto n. 1* oggetto di procedura esecutiva.

### DESCRIZIONE DEL BENE

#### Caratteristiche estrinseche:

Trattasi della piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale, composto da n. 3 unità immobiliari sito nel centro storico del Comune di Ravenna (RA), Via Cesarea n. 106.

#### Caratteristiche intrinseche:

La porzione oggetto di pignoramento, costituente il *Lotto n. 1*, si articola prevalentemente a piano primo, al quale si accede da vano scala con ingresso comune direttamente da via Cesarea.

L'appartamento (Sub. 3) posto a piano primo, risulta costituito catastalmente da:

- *piano terra*: ingresso comune e scala comune tramite i quali si accede ad una piccola corte interna e una cantina pertinenziale;
  - *piano primo*: soggiorno, letto, cucina e bagno.
- \* Si precisa che nell'atto di compravendita a firma del Notaio Giuseppe Romeo di Ravenna (RA), il bene è identificato come “[...] Porzione di fabbricato sito in Ravenna, via Cesarea n. 106 costituita da un appartamento al piano primo con annessa una porzione di corte e una cantina al piano terra [...]”.

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

138/22 R.G.E. promossa da

contro

22/48

Relazione di accertamento peritale

Non pare quindi chiaro cosa s'intenda per “*porzione di corte*”, visto che anche catastalmente, la planimetria agli atti non indica chiaramente la piena proprietà della piccola corte indicata ed in sede di sopralluogo, lo scrivente ha potuto constatare e verificare l'uso comune di tale porzione così come quello della cantina a piano terra.

Alla luce di quanto sopra esposto, prudenzialmente, si ritiene di non valutare ai fini estimativi né la porzione di corte né la cantina a piano terra.

In generale, l'unità immobiliare in oggetto, risulta corso di ristrutturazione, in particolare (*allegato 4*):

- *pavimentazioni, finiture e rivestimenti interni:*
  - pavimentazione unica del locale soggiorno/cottura e camera da letto in mattonelle di gres tipo “parquet” posato a spina di pesce e battiscopa del medesimo materiale;
  - assenza di rivestimento della rampa di scale che conduce al bagno;
  - pavimentazione del bagno in mattonelle di gres porcellanato di dimensioni circa cm 15x30 e rivestimento del medesimo materiale posato a correre fino ad altezza circa pari a 1,20 m; apparecchi idro-sanitari e rubinetterie completi e in buono stato di manutenzione fatta eccezione per l'assenza del box doccia;
  - soffitto con travi di legno a vista;
  - pareti da intonacare e tinteggiate;
- *infissi interni:*
  - porta del locale bagno in legno;
  - assenza di porta che divide il monolocale dal locale precedentemente utilizzato come cucina;
- *infissi esterni (finestre e porta di accesso alla u.i.):*
  - portoncino di ingresso blindato;
  - assenza di infissi per i n. 2 lucernari in copertura;
  - finestre in pvc con vetro-camera;

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

138/22 R.G.E. promossa da

contro

23/48

Relazione di accertamento peritale

- assenza di oscuramento;
- soglie e bancali in pietra;

**Impianti:**

- *impianto termico e idrico*
  - autonomo, impianto di riscaldamento con unità interne tipo radiatori e n. 1 termo-arredo nel bagno;
  - caldaia;
- *impianto aria condizionata*
  - assente
- *impianto elettrico*
  - autonomo, sottotraccia;
  - alla data del sopralluogo l'impianto elettrico risultava funzionante;
- *impianto citofonico*

**SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE**

Non necessario per l'unità immobiliare costituente il *Lotto n. 1* oggetto di procedura esecutiva.

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

Le superfici commerciali dell'unità immobiliare sono state computate, al lordo delle murature, sulla base delle planimetrie indicate alle pratiche edilizie e catastali:

- **Cantina (piano T):** circa mq 8,95 di superficie ad uso deposito, pari anche a mq. 2,25 di superficie ragguagliata;
- **“Porzione di Corte” (piano T):** circa mq 11,30 di superficie ad uso deposito, pari anche a mq. 1,15 di superficie ragguagliata;

\* Si precisa che nell'atto di compravendita a firma del Notaio Giuseppe Romeo di Ravenna (RA), il bene è identificato come “[...] Porzione di fabbricato sito in Ravenna, via Cesarea n. 106 costituita da un appartamento al piano primo con annessa una porzione di corte e una cantina al piano terra [...]”.

Non pare quindi chiaro cosa s'intenda per “*porzione di corte*”, visto che anche

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

138/22 R.G.E. promossa da

contro

24/48

Relazione di accertamento peritale

catastralmente, la planimetria agli atti non indica chiaramente la piena proprietà della piccola corte indicata ed in sede di sopralluogo, lo scrivente ha potuto constatare e verificare l'uso comune di tale porzione così come quello della cantina a piano terra.

Alla luce di quanto sopra esposto, prudenzialmente, si ritiene di non valutare ai fini estimativi né la porzione di corte né la cantina a piano terra.

Pertanto si ritiene di tenere in considerazione, prudenzialmente ai fini estimativi, solo la superficie commerciale dell'appartamento:

- **Appartamento (piano 1):** circa mq 61,10 di superficie ad uso abitazione (pari anche alla superficie ragguagliata).

Complessivamente quindi la superficie commerciale risulta pari a mq 61,10 per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene considerato al 100% per l'abitazione a piano primo ed il 25% della superficie del locale ad uso cantina a piano terra non essendo direttamente collegato ai locali principali dell'abitazione.

Si è fatto riferimento, per la determinazione della superficie ragguagliata, all'Allegato C al DPR 138/1998 (*allegato 10*) 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 di unità immobiliare a destinazione residenziale sito nel centro storico del Comune di Ravenna (RA), Via Cesarea n. 106.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto ritiene di

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

138/22 R.G.E. promossa da

contro

25/48

Relazione di accertamento peritale

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 10*):

- la Tabella dell'O.M.I. Anno 2022 – I semestre – riportante per il Comune di Ravenna, fascia Centrale, BORGO SAN ROCCO, S. BIAGIO, S. VITTORE – ZONA STADIO – OSPEDALE – TRIBUNALE – VIA VICOLI, codice di zona B1, Microzona 0, i prezzi, in condizioni normali, delle:
  - abitazioni di tipo economico (da €/mq 1.350,00 a €/mq 1.600,00)

Ciò stante, si assume come valore unitario il prezzo di **€/mq 1.500,00 per l'appartamento (Sub. 3) 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, trattandosi con lavori di ristrutturazione in parte eseguiti ed in parte da realizzare, si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 20% al valore di stima.

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 € 15.000,00 al valore stimato comprendente spese tecniche, diritti comunali e catastali, oblazioni e spese accessorie.

Relativamente alle detrazioni per per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili non si ritiene di applicare alcun deprezzamento al valore stimato.

Relativamente alle detrazioni per spese condominiali insolute non si ritiene di applicare alcun deprezzamento al valore stimato.

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

138/22 R.G.E. promossa da

contro

26/48

Relazione di accertamento peritale

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

### CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 1.500,00 per l'abitazione oggetto di procedura esecutiva.

Il più probabile valore di mercato del *Lotto n. 1* sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

#### valore dell'abitazione (Sub. 3)

mq	61,1	x €/mq	1.500,00	<b>€ 91.650,00</b>
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile			20,00%	€ 18.330,00
<b>restano</b>				<b>€ 73.320,00</b>
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale				€ 15.000,00
<b>restano</b>				<b>€ 58.320,00</b>
detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili			0,00%	€ 0,00
<b>restano</b>				<b>€ 58.320,00</b>
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e modalità di vendita del bene			15,00%	€ 8.748,00
<b>restano</b>				<b>€ 49.572,00</b>
detrazioni per spese condominiali insolute				€ 0,00
<b>restano</b>				<b>€ 49.572,00</b>
<b>valore dell'immobile per la piena proprietà<sup>1</sup></b>				<b>€ 50.000,00</b>

### RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato del *Lotto n. 1* da inserire nel bando risulta pari a:

<sup>1</sup> Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori



---

<b><u>LOTTO n. 1</u></b>	Valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione residenziale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sita in Comune di Ravenna (RA), via Cesarea n. 106, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, Foglio 79, Particella 394, <u>Sub. 3</u>
<b>Unità immobiliare a destinazione residenziale a piano T-1 sito in Comune di Ravenna (RA), via Cesarea n. 106</b>	<b>€ 50.000,00</b>

---

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**138/22 R.G.E. promossa da**

**contro**

**28/48**

**Relazione di accertamento peritale**



**LOTTO N. 2**

\* \* \*

**ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE E ANNESSE AUTORIMESSE SITE IN  
COMUNE DI RAVENNA (RA), VIA SAN MAMA N. 120, CONTRADDISTINTE  
NEL CATASTO FABBRICATI, SEZ. URBANA RA, AL FOGLIO 104,****PARTICELLA 2620, SUBB. 1, 2, 3 E 4**

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE**

Trattasi della piena proprietà di unità immobiliari a destinazione residenziale, facenti parte di un fabbricato in zona centrale del Comune di Ravenna (RA), Via San Mama n. 120.

Si premette che, alla data del sopralluogo del 08/05/2023, il fabbricato ospitante le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva, risultava per la maggior parte demolito nelle partizioni interne, risultando, a tutti gli effetti, composto quasi esclusivamente da muri perimetrali e copertura.

In tutti i casi, le unità immobiliari oggetto di pignoramento si articolavano essenzialmente in n. 2 piani fuori terra di cui n. 2 autorimesse (Sub. 1 e 2) a piano terra con accesso diretto da via San Mama e n. 2 appartamento (Sub. 3 e 4) posti rispettivamente a piano 1 e 2 a cui si accede da vano scala interno comune alle unità immobiliari.

L'appartamento (Sub. 3) posto a piano primo risulta costituito, alla data attuale solo catastalmente da:

- *piano terra*: ingresso comune con vano scala comune;
- *piano primo*: pranzo, bagno, cucina e n. 2 camere da letto.

Superficie reale: mq. 64,40 per l'appartamento (Sub. 3) e mq. 28,80 per l'autorimessa (Sub. 1)

Superficie commerciale: mq. 64,40 per l'appartamento (Sub. 3) e mq. 28,80 per l'autorimessa (Sub. 1)

L'appartamento (Sub. 4) posto a piano secondo risulta costituito alla data attuale solo

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.****138/22 R.G.E. promossa da**

---

**contro****29/48****Relazione di accertamento peritale**

catastralmente da:

- *piano terra*: ingresso comune con vano scala comune;
- *piano secondo*: pranzo, bagno, cucina e n. 2 camere da letto.

Superficie reale: mq. 64,40 per l'appartamento (Sub. 4) e mq. 28,80 per l'autorimessa (Sub. 2)

Superficie commerciale: mq. 64,40 per l'appartamento (Sub. 4) e mq. 28,80 per l'autorimessa (Sub. 2)

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna (*allegato 11*):

- beni intestati a:
  - \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_  
**- per la quota di proprietà di 1/1**

dei seguenti beni:

- Sezione Urbana RA, Foglio 104, Particella 2620, Sub. 2, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq. 24, Superficie catastale: Totale mq. 27, Rendita € 127,67, via Ravegnana n. 64, piano T
- Sezione Urbana RA, Foglio 104, Particella 2620, Sub. 4, Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale: Totale mq. 65, Totale escluse aree scoperte: mq. 65, Rendita € 348,61, via San Mama n. 64, piano 2

- beni intestati a:
  - \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il 19/08/1981, C.F. \_\_\_\_\_  
**- per la quota di proprietà di 1/1**

dei seguenti beni:

- Sezione Urbana RA, Foglio 104, Particella 2620, Sub. 1, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq. 24, Superficie catastale: Totale mq. 28, Rendita € 127,67, via Ravegnana n. 64 piano T

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

138/22 R.G.E. promossa da

contro

30/48

Relazione di accertamento peritale

- Sezione Urbana RA, Foglio 104, Particella 2620, Sub. 3, Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale: Totale mq. 66, Totale escluse aree scoperte: mq. 66, Rendita € 348,61, via San Mama n. 64, piano 1

Le unità immobiliari, insistono, unitamente ad altre, sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna (*allegato 11*):

- Sezione Urbana RA, Foglio 104, Particella 2620, Qualità Ente Urbano, Superficie mq. 107.

\* *Si precisa che il civico del fabbricato costituente il Lotto n. 2 oggetto di stima risulta il n. 120 e non il n. 64 come identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna.*

## PIGNORAMENTO DI UNA O PIÙ QUOTE

Trattasi del pignoramento della piena proprietà dei beni in oggetto.

## CONFINI

*Sub. 2 e 4: \_\_\_\_\_ (Part. 2620, Subb. 1 e 3), via San Mama, salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.*

*Sub. 1 e 3: \_\_\_\_\_ (Part. 2620, Sub. 2 e 4), via San Mama, salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.*

## ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Dall'atto di compravendita (*allegato 16*) a rogito Notaio Ira Bugani di Ravenna, Rep. n. 13601/4249 del 11/01/2001, si evince che: “ [...] ART. 2 – Il signor \_\_\_\_\_ vende alla signora \_\_\_\_\_ che acquista la proprietà dell'appartamento e del garage, ricompresi nel fabbricato ubicato in Comune di Ravenna, via San Mama n. 120 posti rispettivamente, al piano secondo e al piano terra, censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Ravenna, sezione Ravenna, foglio 104, mappale 16, subb. 4 e 2 per la cui individuazione le parti dichiarano di fare riferimento alla descrizione esposta in premessa che si vuole, qui, letteralmente richiamata. [...]”

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

138/22 R.G.E. promossa da

contro

31/48

Relazione di accertamento peritale



[...] Il signor \_\_\_\_\_ vende al signor \_\_\_\_\_ che acquista la proprietà dell'appartamento e del garage, ricompresi nel fabbricato ubicato in Comune di Ravenna, via San Mama n. 120 posti rispettivamente, al piano primo e al piano terra, censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Ravenna, sezione Ravenna, foglio 104, mappale 16, subb. 3 e 1 per la cui individuazione le parti dichiarano di fare riferimento alla descrizione esposta in premessa che si vuole, qui, letteralmente richiamata.

Le parti acquirenti dichiarano di aver preso atto che le planimetrie dimostrative depositate all'U.T. di Ravenna aventi ad oggetto le porzioni immobiliari da ciascuna di esse acquistate con il presente atto e risalenti alla data del 25 gennaio 1959, pur rappresentando correttamente la consistenza delle unità abitative necessitano di aggiornamento in relazione allo stralcio, dai vani compresi in ciascuna porzione abitativa, dei rispettivi vani ad uso garage, nonché in relazione alla corretta rappresentazione, quanto a consistenza e forma, del lotto di terreno, compreso della corte pertinenziale, su cui il fabbricato sorge, della attuale dimensione complessiva di catastali mq. 107.

Stante a quanto sopra le parti acquirenti dichiarano di assumere a proprio carico l'onere di provvedere all'aggiornamento planimetrico di cui sopra manlevando la parte venditrice da ogni onere e responsabilità al riguardo.

ART. 3 – Le vendite vengono fatte ed accettate con tutte le pertinenze, accessioni, usi, diritti e servitù dei detti immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con quota parte proporzionale degli spazi e vani comuni per legge ed in dipendenza dello stato di condominio, nonché con tutti i patti, condizioni e servitù contenuti e richiamati nell'atto a rogito del notaio Raponi del 5 ottobre 1973 rep. n. 57214, registrato a Ravenna il 20 ottobre 1973 al n. 3257 ivi trascritto il 27 ottobre 1973 all'art. 9984.

ART. 4 – La parte venditrice garantisce la piena proprietà e disponibilità di quanto venduto per acquisto fattone in forma di decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ravenna in data 3 gennaio 1990 Cron. n. 32, Rep. n. 8,

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

138/22 R.G.E. promossa da

contro

32/48

Relazione di accertamento peritale

registrato a Ravenna l'11 gennaio 1990 al n. 107 trascritto il 5 gennaio 1990 all'art. 197.

*La parte venditrice garantisce, altresì, che quanto è oggetto della presente vendita è libero da vincoli, oneri, privilegi, anche di natura fiscale, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione.*

*Dichiara e garantisce, particolarmente, la parte venditrice che relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente compravendita, non esistono, ad oggi, imposte arretrate insolute, essendo essa parte venditrice in regola con il pagamento dei tributi e contributi erariali, provinciali e comunali ed altri inerenti agli immobili in oggetto e, comunque, aventi privilegio sugli stessi, obbligandosi espressamente a tenere indenne la parte acquirente da ogni richiesta o molestia che eventualmente dovesse avere in relazione al soddisfacimento di ogni onere fiscale sorto prima della data di oggi. [...]*

*[...] ART. 10 – La parte alienante, previa ammonizione sulla responsabilità e sulle sanzioni già previste a norma dell'art. 26 della legge 4 gennaio 1968 n. 15 cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace ai sensi dell'art. 4 della predetta legge n. 15/68, dichiara sotto la propria personale responsabilità che le opere relative alla costruzione in oggetto sono state iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.*

*La parte venditrice dichiara, altresì, che a tutt'oggi non sono state eseguite opere tali da richiedere licenze edilizie o concessioni ad edificare o concessioni in sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, della legge 23 dicembre 1994 n. 724, art. 39, come modificato dalla legge 22 marzo 1995 n. 85 e dalla legge 23 dicembre 1996 n. 662, nonché ai sensi di detta legge n. 662/1996. [...]”*

Appaiono inoltre quali parti comuni agli immobili tutte le parti, spazi ed accessori comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C.

## PROPRIETÀ

I beni oggetto di stima risultano intestati come segue (*allegato 11 e 16*):

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

138/22 R.G.E. promossa da

contro

33/48

Relazione di accertamento peritale

- \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F.  
\_\_\_\_\_ - per la quota di proprietà di 1/1
- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F.  
\_\_\_\_\_ - per la quota di proprietà di 1/1

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo, il 08/05/2023, i beni oggetto di pignoramento e costituenti il *Lotto n. 2*, risultavano non occupati e non utilizzati poiché praticamente demoliti all'interno.

Gli esecutati, d'altra parte, risultano residenti rispettivamente:

- \_\_\_\_\_ (esecutato) nel Comune di \_\_\_\_\_ dal 2004, così come comprovato dal Certificato cumulativo completo, inviato allo scrivente dall'Ufficio Anagrafe del \_\_\_\_\_ (*allegato 15*);
- Signora \_\_\_\_\_ (esecutata) nel Comune di \_\_\_\_\_ con il coniuge, così come comprovato dal Certificato contestuale di Residenza e Stato di Famiglia, inviato allo scrivente dall'Ufficio Anagrafe del Comune \_\_\_\_\_ (*allegato 15*).

Si segnala inoltre che, l'esecutata ha scelto il regime di separazione dei beni, così come comprovato dall'Estratto per Riassunto di Matrimonio allegato alla presente relazione di stima.

### VINCOLI

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti.

In particolare il R.U.E. del Comune di Ravenna (RA), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28/07/2009, classifica l'area in cui si trovano le unità immobiliari all'interno dei seguenti ambiti (*allegato 18*):

#### RUE3 Componente Perimetrale

- *Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna (art. IV.1.4.c2)* in detti contesti ricadono le Emergenze e

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

138/22 R.G.E. promossa da

contro

34/48

Relazione di accertamento peritale

reti del paesaggio e le Aree di interesse archeologico, individuate nelle Tavole di RUE 2.

- *Spazio urbano, Modalità attuative, Ue - Delimitazioni delle unità edilizie (art. VIII.1.2)* le aree urbanizzate ai sensi della LR 20/2000 ricadenti nello Spazio Urbano e soggette a vincolo idrogeologico sono individuate nell'elaborato gestionale RUE 10.2, per le finalità di cui alla LR 3/99 e relativa Circolare RER (Delibera n. 1117 del 11/07/2000), distinte in due categorie:
  - aree che conservano la caratteristica del vincolo, per le quali si conferma la procedura autorizzativa prevista dalla normativa vigente
  - aree che hanno perso la caratteristica del vincolo, per le quali tale autorizzazione non è dovuta

In tali aree, al fine di non effettuare interventi che richiedono l'emungimento dalla falda freatica, la profondità di scavo non dovrà superare m 1,20 dall'attuale piano di campagna, fermo restando il rispetto della disciplina delle aree soggette ad ingressione marina (art. IV.1.14.c8).

Onde favorire una maggior flessibilità ed integrazione di usi ed attività, così come previsto dall'art. 98 c6 del PSC, nell'ambito dello spazio urbano, indipendentemente dalle componenti riportate nella cartografia di RUE, sono comunque consentiti, fatte salve le limitazioni eventualmente riportate nelle specifiche componenti, gli usi di cui all'art. II.2.3.c1 lettere:

- b) Turistico Ricettive (T1 e T3 limitatamente agli ostelli);
- d) Direzionale (C1, Servizi privati Spr, ad esclusione del Spr8, Servizi pubblici Spu);
- e) Commerciali (C2, C3)

Ciò compatibilmente con gli usi residenziali eventualmente insediati o viceversa compatibilmente con gli usi da insediare e il contesto ed esclusivamente qualora siano rispettati i piani, i regolamenti, le normative, e i vincoli di carattere settoriale e/o sovraordinati, nonché sia dimostrato il reperimento dei posti auto necessari e sia verificato che il cambio d'uso sia compatibile con le condizioni di

accessibilità e viabilità esistenti, previo parere del Servizio comunale competente ove se ne ravvisi la necessità.

La trasformazione degli usi può avvenire nel rispetto degli indici della componente riportata in cartografia, fatto salvo la trasformazione in ricettivo alberghiero per il quale si applicano gli indici previsti dalla specifica componente.

- *Spazio urbano, Città a conservazione morfologica, Perimetro Città a conservazione morfologica (art. VIII.4)*

#### RUE3 Edificio

- *Spazio urbano, Città a conservazione morfologica, Edifici, CMR - Edifici di recente edificazione (art. VIII.4.5) sono individuati come Edifici di recente edificazione privi di valore tipomorfologico e non coevi al tessuto edilizio che li caratterizza.*

#### RUE3 Componente di Zona

- *Spazio urbano, Città a conservazione morfologica, Spazi aperti, Aree di pertinenza di edifici di interesse tipomorfologico (art. VIII.4.7) sono individuati gli spazi aperti privati che costituiscono pertinenza degli edifici.*

Per tali spazi aperti si applica la disciplina di cui all'art. VIII.2.11.

- *Spazio urbano, Città a conservazione morfologica, Spazi aperti, Indice medio di isolato (art. VIII.4.7) per le aree individuate in cartografia come aree a “parchi, giardini e alberature di pregio da conservare” non si applica il calcolo in base all'Uf medio di isolato, è invece consentito un incremento una tantum della SC esistente di 15 mq ogni 100 mq di SF fino a 200 mq nel rispetto delle norme di componente delle distanze dai confini di proprietà e dei seguenti parametri:*

- Uf ≤ 0,60 mq/mq
- IC ≤ 30%

Per gli edifici esistenti inseriti in “parchi, giardini e alberature di pregio da



conservare” e per quanto non prescritto nel presente articolo, valgono le prescrizioni delle relative componenti, di cui all'art. VIII.4.1 e seguenti.

### PROVENIENZA

Con atto di compravendita (*allegato 16*) a rogito Notaio Ira Bugani di Ravenna, Rep. n. 13601/4249 del 11/01/2001, la Signora \_\_\_\_\_ (esecutata) e il Signor \_\_\_\_\_ (esecutato), ognuno per la propria quota di proprietà sui beni, acquistavano le porzioni di fabbricato oggetto di pignoramento, costituenti il *Lotto n. 2*, dal Signor \_\_\_\_\_.

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogитante, dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna (*allegato 17*), risultano aggiornamenti rispetto al certificato notarile (*allegato 2*) del Notaio Giulia Barbagallo di Palermo in data 25/11/2022, ovvero è stata cancellata l'iscrizione:

- **Ipoteca volontaria** trascritta all'art. 1719/313 del 20/01/2023, poiché scaduta; ed occorre inserire la nuova ipoteca volontaria in rinnovo della precedente:
- **Ipoteca volontaria** trascritta all'art. 26520/4920 del 01/12/2022;

restano quindi gli atti pregiudizievoli, come già rilevato dal Notaio stesso e di seguito elencati:

- **Ipoteca volontaria nn. 1719/313 del 20/01/2003** nascente da concessione a garanzia di apertura di credito del 14/01/2003, Rep. 107521 a firma del Notaio Eraldo Scarano di Ravenna (RA) a favore della \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ (+ altri) gravante, fra gli altri, anche sull'immobile in oggetto;
- **Ipoteca giudiziale nn. 14614/3055 del 15/06/2004** nascente da decreto ingiuntivo del 03/06/2004, Rep. 531/2004 emesso dal Tribunale di Ravenna a favore della \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ (+ altri) gravante, fra gli altri, anche sull'unità immobiliare in oggetto;

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

138/22 R.G.E. promossa da

contro

37/48

Relazione di accertamento peritale

- **Ipoteca giudiziale nn. 28633/6347 del 29/11/2004** nascente da decreto ingiuntivo del 21/09/2004, Rep. 718/2004 emesso dal Tribunale di Cosenza a favore della \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ (+ altri) gravante, fra gli altri, anche sull'unità immobiliare di proprietà dell'esecutato;
- **Ipoteca giudiziale nn. 18743/2923 del 27/11/2012** nascente da decreto ingiuntivo del 30/09/2011, Rep. 298/2011 emesso dal Tribunale di Cosenza a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ gravante sull'unità immobiliare di proprietà dell'esecutata;
- **Ipoteca in rinnovazione nn. 9172/1655 del 05/05/2022** nascente da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito Rep. n. 104711 del 05/06/2022 a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ gravante, fra gli altri, anche sull'immobile in oggetto;
- **Ipoteca giudiziale nn. 124352/4541 del 07/11/2022** nascente da decreto ingiuntivo del 08/07/2022, Rep. 1204/2022 emesso dal Giudice di Pace di Reggio Emilia a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ gravante sull'unità immobiliare di proprietà dell'esecutata;
- **Pignoramento Immobiliare** trascritto all'art. 25239/17447 del 16/11/2022.

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

## REGIME FISCALE

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

## INDAGINE AMMINISTRATIVA

Presso il Comune di Ravenna sono stati riscontrati i seguenti documenti amministrativi

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

138/22 R.G.E. promossa da

contro

38/48

Relazione di accertamento peritale

relativi al fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione (*allegato 14*):

- **Permesso n. 1638, P.G. 18157 del 26/09/1951** intestata ai Signori \_\_\_\_\_ per progetto di apertura di due anditi carrai per accedere dalla via Bassa al cortile di un edificio residenziale sito in Comune di Ravenna (RA), via Bassa (oggi via San Mama);
- **Permesso n. 2345, PG. 22851 del 09/11/1955** intestata ai Signori \_\_\_\_\_ per lavori di demolizione e ricostruzione di un edificio residenziale sito in Comune di Ravenna (RA), via Ravenna – via San Mama;
- **Permesso n. 334, PG. 679 del 13/03/1956** intestata ai Signori \_\_\_\_\_ per le modifiche del progetto già approvato n. 2345, PG. 22851 del 09/11/1955 in Comune di Ravenna (RA), via San Mama;
- **Abitabilità n. 2719955 del 27/09/1956** intestata ai Signori \_\_\_\_\_ relativa al Permesso n. 2345, PG. 22851 del 09/11/1955 e Variante n. 334, PG. 679 del 13/03/1956 del fabbricato sito in Comune di Ravenna (RA), via San Mama;
- **Dichiarazione di inabitabilità PG. 29939 del 17/11/1958** intestata ai Signori \_\_\_\_\_ del fabbricato sito in Comune di Ravenna (RA), via San Mama;
- **Concessione Edilizia n. 2180 del 09/01/2003, PG. 30637/2002** intestata ai Signori \_\_\_\_\_ per la ristrutturazione di fabbricato urbano sito in Comune di Ravenna (RA), via San Mama n. 120.

\* *Si precisa che non è stato rinvenuto agli atti il Certificato di Inabitabilità di cui al PG. 29939/1958*

In sede di sopralluogo, non è stato possibile rilevare “difformità” rispetto agli elaborati grafici relativi allo stato autorizzato e alle planimetrie catastali, poiché, come già

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

138/22 R.G.E. promossa da

contro

39/48

Relazione di accertamento peritale

precedentemente esposto, il fabbricato costituente il *Lotto n. 2* è stato internamente quasi completamente demolito.

### IDONEITÀ ALL'USO

In relazione all'idoneità all'uso è stata rinvenuta agli atti comunali (*allegato 14*):

- **Abitabilità n. 2719955 del 27/09/1956** intestata ai Signori \_\_\_\_\_  
relativa al Permesso n. 2345, PG. 22851 del 09/11/1955 e Variante n. 334, PG.  
679 del 13/03/1956 del fabbricato sito in Comune di Ravenna (RA), via San Mama;
- **Dichiarazione di inabilità PG. 29939 del 17/11/1958** intestata ai Signori \_\_\_\_\_ del fabbricato sito in Comune di Ravenna (RA), via San Mama;  
\* *Si precisa che non è stato rinvenuto agli atti il Certificato di Inabilità di cui al PG. 29939/1958*

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Non necessario per le unità immobiliari costituenti il *Lotto n. 2* oggetto di procedura esecutiva.

### DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà di unità immobiliari a destinazione residenziale, facenti parte di un fabbricato in zona centrale del Comune di Ravenna (RA), Via San Mama n. 120 (*allegato 12*).

Si premette che, alla data del sopralluogo del 08/05/2023, il fabbricato ospitante le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva, risultava per la maggior parte demolito nelle partizioni interne, risultando, a tutti gli effetti, composto quasi esclusivamente da muri perimetrali e copertura.

In tutti i casi, le unità immobiliari oggetto di pignoramento si articolavano essenzialmente in n. 2 piani fuori terra di cui n. 2 autorimesse (Sub. 1 e 2) a piano terra con accesso diretto da via San Mama e n. 2 appartamento (Sub. 3 e 4) posti

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

138/22 R.G.E. promossa da

contro

40/48

Relazione di accertamento peritale

rispettivamente a piano 1 e 2 a cui si accede da vano scala interno comune alle unità immobiliari.

L'appartamento (Sub. 3) posto a piano primo risulta costituito, alla data attuale solo catastalmente da:

- *piano terra*: ingresso comune con vano scala comune;
- *piano primo*: pranzo, bagno, cucina e n. 2 camere da letto.

L'appartamento (Sub. 4) posto a piano secondo risulta costituito alla data attuale solo catastalmente da:

- *piano terra*: ingresso comune con vano scala comune;
- *piano secondo*: pranzo, bagno, cucina e n. 2 camere da letto.

### SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Non necessario per le unità immobiliari costituenti il *Lotto n. 2* oggetto di procedura esecutiva.

### CONSISTENZA COMMERCIALE

Le superfici commerciali delle unità immobiliari, sono state computate, al lordo delle murature, sulla base delle planimetrie indicate alle pratiche edilizie e catastali:

- **Appartamento (piano 1)**: circa mq 64,40 di superficie ad uso abitazione (pari anche alla superficie raggagliata);
- **Garage (piano T)**: circa mq 28,80 di superficie ad uso autorimessa (pari anche alla superficie raggagliata);
- **Appartamento (piano 2)**: circa mq 64,40 di superficie ad uso abitazione (pari anche alla superficie raggagliata);
- **Garage (piano T)**: circa mq 28,80 di superficie ad uso autorimessa (pari anche alla superficie raggagliata).

Complessivamente quindi la superficie commerciale risulta pari a mq 64,40 per l'abitazione (Sub. 3) e pari a mq 28,80 per l'autorimessa (Sub. 1), pari a mq 64,40 per l'abitazione (Sub. 4) e pari a mq 28,80 per l'autorimessa (Sub. 2).

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

138/22 R.G.E. promossa da

contro

41/48

Relazione di accertamento peritale

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene considerato al 100% per le abitazioni e le autorimesse.

Si è fatto riferimento, per la determinazione della superficie ragguagliata, all'Allegato C al DPR 138/1998 (*allegato 19*) 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 DEI BENI

Come già detto nel paragrafo “Descrizione dei beni”, trattasi della piena proprietà di unità immobiliari a destinazione residenziale, facenti parte di un fabbricato in zona centrale del Comune di Ravenna (RA), Via San Mama n. 120.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, 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, anche in ottica di una maggiore e completa analisi, effettuando la stima a costo di costruzione (*allegato 19*).

Di norma, il parametro su cui si basa la stima, è il valore medio a metro quadrato, che nel caso in oggetto non può essere significativo visto lo stato dei luoghi.

#### ***Stima a costo di costruzione***

Consiste, come è noto, nell'assumere quale valore di mercato di un immobile il costo complessivo dell'area sommato a quello di costruzione dell'edificio eventualmente deprezzato, per tener conto:

- del deterioramento fisico del bene (quoto di vetustà);
- dell'obsolescenza funzionale ed economica del bene.

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

138/22 R.G.E. promossa da

contro

42/48

Relazione di accertamento peritale

Nel caso in esame la vetustà e l'obsolescenza funzionale ed economica, pari ad oramai quasi 60 anni, essendo stato l'edificio costruito negli anni '60, si traducono in un coefficiente di deprezzamento pari a circa il 30%, come da letteratura estimativa.

Ciò premesso, si procede alla determinazione del valore con il criterio a costo di costruzione in atto nella Provincia di Ravenna per immobili di simili caratteristiche, tenendo conto che trattasi di struttura in muratura.

### 1) Costo di costruzione edificio

Il prezzo è stato attinto direttamente da tecnici ed esperti che operano attualmente nel settore, pertanto risulta un valore medio, con riferimento al mese di Maggio/Giugno 2023, che si attesta su €/mq 2.000,00, terreno da contabilizzare a parte, così come spese tecniche, oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, ecc..

Si può assumere dunque, come riferimento per il costo di costruzione a mq., al netto del terreno, il valore cautelativo di **€/mq. 2.000,00**.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, che nel caso in esame è:

*superficie principale appartamenti:* mq. 128,80

*superficie autorimesse (al 50%):* mq. 28,80

Si può dunque determinare il valore della porzione di fabbricato come segue:

$$128,80 \text{ mq.} \times 2.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ 257.600,00}$$

$$28,80 \text{ mq.} \times 2.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ 57.600,00}$$

per un totale di **€ 315.200,00 valore del costo di costruzione**

Al valore così ottenuto si applicherà, come sopra anticipato, un deprezzamento per vetustà ed obsolescenza funzionale pari al 30%, ottenendo un valore finale di **€ 220.640,00**.

### 2) Superficie fondiaria

La superficie fondiaria del lotto risulta pari a mq. 107,00.

Il prezzo di mercato del terreno urbanizzato, con riferimento al valore delle aree edificabili del Comune di Ravenna, confermato con deliberazione del Consiglio

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

138/22 R.G.E. promossa da

contro

43/48

Relazione di accertamento peritale

Comunale n. 13/9896 del 26/01/2009 e successive modifiche ed aggiornamenti, “Determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI)”, per la zona del Centro Storico (come da tabella allegata alla delibera), risulta pari a circa **€/mq 555,00** per le aree urbanizzate a destinazione residenziale.

Ciò stante, si assume come prezzo unitario, considerando in particolare la posizione del lotto, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima, un valore unitario di **€/mq 629,00** già rivalutato ISTAT, per cui si ricava:

$$107 \text{ mq.} \times 629,00 \text{ €/mq} = \mathbf{\text{€ 67.303,00 valore dell'intera superficie fondiaria}}$$

### 3) Oneri di urbanizzazione, spese tecniche ed utile del promotore

Per il calcolo delle spese da sostenere per l'intervento di ricostruzione occorre tenere conto di alcuni oneri:

- oneri di urbanizzazione pari a circa il 7% del costo di costruzione
- spese tecniche pari a circa l'8% del costo di costruzione
- utile del promotore pari a circa il 10% del costo di costruzione

pertanto, considerando le percentuali sopra indicate, si possono ipotizzare i seguenti costi:

$$\text{oneri di urbanizzazione} = \mathbf{\text{€ 315.200,00}} \times 7\% = \mathbf{\text{€ 22.064,00}}$$

$$\text{spese tecniche} = \mathbf{\text{€ 315.200,00}} \times 8\% = \mathbf{\text{€ 25.216,00}}$$

$$\text{utile promotore} = \mathbf{\text{€ 315.000,00}} \times 10\% = \mathbf{\text{€ 31.560,00}}$$

per un totale di **€ 78.840,00**

Il valore commerciale complessivo, determinato con il criterio di stima a costo di costruzione, risulta pertanto pari a:

$$\mathbf{\text{€ 220.640,00 (costo di costruzione edificio)}} + \mathbf{\text{€ 67.603,00 (valore della superficie}}$$

$$\mathbf{\text{fondiaria)}} + \mathbf{\text{€ 78.840,00 (oneri di urbanizzazione, spese tecniche, ecc.)}} =$$

$$\mathbf{\underline{\text{€ 367.0833,00 arrotondato a € 368.000,00}}}$$

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

138/22 R.G.E. promossa da

contro

44/48

Relazione di accertamento peritale



Tutto ciò premesso, il valore complessivo dell'immobile, una volta completati i lavori di ristrutturazione, tenendo come riferimento come valore unitario un prezzo di €/mq. 2.800,00 per immobili nuovi o completamente ristrutturati nella zona del Centro Storico di Ravenna sarà pari a :

mq. 157,60 (*superficie commerciale immobile ristrutturato*) x €/mq. 2.800,00 =

**€ 441.280,00**

Alla luce dei valori così come sopra indicati, previa detrazione del valore di stima degli arredi e attrezzature dai valori di stima determinati con i criteri di cui alle lettere a) e b), si procede alla determinazione del relativo valore medio:

<b>Stima del valore commerciale a ristrutturazione avvenuta</b>	<b>€ 441.280,00</b>
<b>Stima a costo di costruzione</b>	<b>€ 368.000,00</b>
<b>Valore di mercato attuale</b>	<b>€ 73.280,00</b>
<b>valore dell'immobile per la piena proprietà<sup>2</sup></b>	<b>€ 75.000,00</b>

### **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, sulla scorta di quanto precedentemente esposto e sulla base di quanto potuto verificare in sede di sopralluogo, si ritiene di non applicare alcun deprezzamento al valore di stima.

Relativamente alle detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica, stante quanto precedentemente esposto nei precedenti paragrafi "Indagine amministrativa" e "Idoneità all'uso", ma soprattutto sulla scorta delle condizioni d'uso dell'immobile si ritiene di non applicare deprezzamento al valore stimato.

Relativamente alle detrazioni per per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili non si ritiene di applicare alcun deprezzamento al valore stimato.

2 Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori



Relativamente alle detrazioni per spese condominiali insolute non si ritiene di applicare alcun deprezzamento al valore stimato.

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

## **RIEPILOGO**

Il più probabile valore di mercato del *Lotto n. 2* da inserire nel bando risulta pari a:

<b><u>LOTTO n. 2</u></b>	Valore di mercato delle unità immobiliari a destinazione residenziale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, site in Comune di Ravenna (RA), via San Mama n. 120, distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, Foglio 104, Particella 2620, Sub. 1, 2, 3 e 4	<b>€ 75.000,00</b>
<b><u>Unità immobiliari a destinazione residenziale a piano T- 2 siti in Comune di Ravenna (RA), via San Mama n. 120</u></b>		

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**138/22 R.G.E. promossa da**

**contro**

**46/48**

**Relazione di accertamento peritale**



**RIEPILOGO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

<b>LOTTO n. 1</b> <b>Unità immobiliare a destinazione residenziale a piano T-1 sito in Comune di Ravenna (RA), via Cesarea n. 106</b>	Valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione residenziale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sita in Comune di Ravenna (RA), via Cesarea n. 106, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, Foglio 79, Particella 394, <u>Sub. 3</u>	<b>€ 50.000,00</b>
<b>LOTTO n. 2</b> <b>Unità immobiliari a destinazione residenziale a piano T- 2 siti in Comune di Ravenna (RA), via San Mama n. 120</b>	Valore di mercato delle unità immobiliari a destinazione residenziale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, site in Comune di Ravenna (RA), via San Mama n. 120, distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, Foglio 104, Particella 2620, <u>Sub. 1, 2, 3 e 4</u>	<b>€ 75.000,00</b>
<b>TOTALE</b>		<b>€ 125.000,00</b>

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si 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 procedente ed alle altre parti comparse.

Ravenna, 9 giugno 2023

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico  
ing. Bruno Piemontese

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

138/22 R.G.E. promossa da

contro

47/48

Relazione di accertamento peritale



## ALLEGATI

1. Atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione
2. Certificazione notarile
3. *Lotto n. 1:* Documentazione catastale
4. *Lotto n. 1:* Documentazione fotografica
5. *Lotto n. 1:* Documentazione planimetrica
6. *Lotto n. 1:* Documentazione amministrativa
7. *Lotto n. 1:* Atto di provenienza
8. *Lotto n. 1:* Ispezioni ipotecarie
9. *Lotto n. 1:* Stralcio degli strumenti urbanistici
10. *Lotto n. 1:* Tabella dei valori di riferimento O.M.I. 2021 – II semestre e allegato  
“C” al D.P.R. 138/98
11. *Lotto n. 2:* Documentazione catastale
12. *Lotto n. 2:* Documentazione fotografica
13. *Lotto n. 2:* Documentazione planimetrica
14. *Lotto n. 2:* Documentazione amministrativa
15. *Lotto n. 2:* Informativa anagrafica
16. *Lotto n. 2:* Atto di provenienza
17. *Lotto n. 2:* Ispezioni ipotecarie
18. *Lotto n. 2:* Stralcio degli strumenti urbanistici
19. *Lotto n. 2:* Tabella dei valori di riferimento

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

138/22 R.G.E. promossa da

contro

48/48

Relazione di accertamento peritale