

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 161/2024 R.G.E.**

**Giudice alle Esecuzioni Dr. Massimo Vicini**

PROMOSSO DA

.....  
CONTRO  
.....

*Udienza del 24/09/2025, ore 11:00*

**RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE**

ESPERTO INCARICATO:

GEOM. TAMARA PALMA

Via Fratelli Rosselli n.22/A – 48018 Faenza (RA)

Email: geometratamara@gmail.com

Pec: tamara.palma@geopec.it

Il Giudice alle Esecuzioni con decreto in data 01.04.2025 nominava per il procedimento in oggetto Esperto stimatore la scrivente Geom. Tamara Palma, con studio in Faenza Via Fratelli Rosselli n. 22/A, conferendo l'incarico di rispondere ai quesiti riportati nell'Ordinanza di nomina.

### **PREMESSA**

La scrivente presa visione della documentazione agli atti ha svolto i sopralluoghi necessari, ha eseguito accertamenti, rilievi, misurazioni, riprese fotografiche; ha effettuato accessi all'Ufficio Tecnico dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, all'Agenzia delle Entrate Territorio Catasto Fabbricati e Terreni e visure alla Conservatoria Immobiliare e ha provveduto a depositare in data 12.06.2025 le verifiche preliminari che si riepilogano di seguito.

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva che risale fino agli atti di acquisto derivativi trascritti in data superiore ai venti anni la trascrizione del pignoramento;
- la Certificazione notarile indica i dati catastali attuali degli immobili, che derivano da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 31/01/2003 Pratica n. 17251 in atti dal 31/01/2003, antecedente al ventennio. Gli identificativi precedenti sono precedenti al ventennio;
- la scrivente ha depositato l'estratto di mappa catastale attuale e la visura storica dell'immobile in quanto non depositati dal procedente;
- il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile della debitrice esecutata e la scrivente ha prodotto quanto reperito presso i Pubblici Registri dello Stato Civile del Comune di Ravenna alla data del 29.04.2025 e l'aggiornamento della stessa appena sarà disponibile, essendo intercorse variazioni dello stato civile della debitrice.

L'esperto incaricato per rispondere ai quesiti in oggetto, opererà secondo i seguenti indirizzi:

- A – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTO DI PIGNORAMENTO (Quesiti n.1, 6, 7)
- B - OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI E INDICE DEI LOTTI (Quesiti nn.1, 10)
- C – DATI CATASTALI / PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI (Quesiti nn.1, 6 ,7, 13)
- D – CONFINI (Quesito n.1)

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE (Quesito n.2)

F – INDICAZIONE BENI SOGGETTI A IVA (Quesito n.2)

G – POSIZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO /ESISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE (Quesito n.11)

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO (Quesito N. 14)

I - PROVENIENZA (Quesito n.8)

J – PARTI IN COMUNE, SERVITU' VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI (Quesiti nn.8, 12)

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n. 8)

L – CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO CON PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito n. 6)

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA/ VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI (Quesiti nn.3, 4, 5)

N - CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DEL VALORE DI MERCATO (Quesito n.9)

**A - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTO DI PIGNORAMENTO**

(Quesiti n.1, 6, 7)

**Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 10.12.2024 al Reg. Gen. N. 23883 e Reg. Part. 17608**

- a favore di ..... – CF ....., rappresentato e difeso dall'Avvocato ..... del Foro di ..... ed elettivamente domiciliata nel suo studio in .....

- a carico di ....., nata ad ..... il ..... (C.F. ....), residente in Via Nuova n. 8 - 48123 Fraz. Sant'Alberto Ravenna (RA) relativamente al seguente bene immobile

***Quota pari a 1/2 della piena proprietà di casa di civile abitazione sita in Sant'Alberto di Ravenna alla Via Nuova n. 8 ed iscritta al N.C.E.U. di Ravenna Sez. Urb. S.A., foglio 35, particella 372, sub. 10, Stradella Nuova n. 6 P.T. Rendita Catastale € 53,71, Zona Censuaria 3,***

**cat. C/6, classe 2, consistenza mq 16 e foglio 35, particella 372, sub 31, Stradella Nuova n. 8 P. T-1, Rendita Catastale € 573,27, Zona Censuaria 3, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 6, superficie totale mq 99.**

***Corrispondenza tra identificazione catastale e atto di pignoramento***

Si precisa che entrambi gli immobili sono identificati nella medesima Sezione urbana SA. anche se nei dati riportati nel pignoramento la stessa viene indicata soltanto in riferimento al primo immobile. Nella relativa nota di trascrizione risulta esservi esatta corrispondenza tra i dati riportati e gli identificativi catastali dell'immobile.

**B - OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI E INDICE DEI LOTTI**

Per le caratteristiche degli immobili si propone la vendita in un lotto unico costituito dalla quota pari a un mezzo della piena proprietà dell'abitazione e del garage con la relativa corte comune di pertinenza.

**LOTTO UNICO**

**C - DATI CATASTALI – PROPRIETÀ' /ALTRI COMPROPRIETARI**

(Quesiti nn.1, 6, 7, 13)

Identificazione catastale alla data del 08.04.2025:

**Comune di RAVENNA (Codice:H199) Provincia di RAVENNA**

- 1) Sez. Urb. SA Foglio 35 Particella 372 Sub. 31, Categoria A/2, Zona censuaria 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale Totale 99 mq, Rendita Euro 573,27, STRADELLA NUOVA n. 8 Piano T-1;**
- 2) Sez. Urb. SA Foglio 35 Particella 372 Sub. 10, Categoria C/6, Zona censuaria 3, Classe 2, Consistenza 16 mq, Superficie catastale Totale 18 mq, Rendita Euro 53,71, STRADELLA NUOVA n. 6 Piano T.**

***Intestati catastali***

Entrambi gli immobili risultano così intestati:

1 .....

C.F. ....

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con .....

2 .....

C.F. ....

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con .....

**Parti comuni****Comune di RAVENNA (Codice:H199) Provincia di RAVENNA****Sez. Urb. SA Foglio 35 Particella 372 Sub 9 B.C.N.C.** (CORTE) Al SUB. 10-31, via Nuova, P.T.

Il fabbricato, di cui le unità sono parte, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna Sezione Sa – Foglio 77 Particella 371 - ENTE URBANO di Superficie: 1.256 mq.

**D – CONFINI**

(Quesito n.1)

Premesso che le ragioni si riferiscono alla situazione catastale in atti al momento della visura ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, i confini risultano i seguenti:

- il **mappale 372**, sul quale insiste l'immobile in oggetto, confina a Nord con strada Via del Drizzagno, a Sud con mappale 411 (edif.) e mappale 103 ragioni ....., a Est con mappale 370 (edif.) ragioni ..... – ..... e ..... – ..... e mappale 186 (edif.) ragioni ..... -,....., a Ovest con strada Via Nuova, salvo altri.

- il sub 10, 31 e la corte sub 9 confinano rispettivamente con sub 8 (garage) e sub 6 (corte) ragioni ....., con sub 12,13 e 32 (abitazione, garage e corte) ragioni ..... – ....., con strada via Nuova, con sub 4 (abitazione e corte) ragioni ..... salvo altri.

**E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE**

(Quesito n. 2)

**Proprietà per la quota di 1/2 di abitazione di tipo a schiera**, di due piani fuori terra, con ingresso indipendente, due corti esclusive e garage con servizio w.c., il tutto ubicato nel centro abitato della frazione Sant'Alberto – Ravenna, in Via Nuova n. 8 e 10.

L'immobile residenziale è così costituito (superfici lorde arrotondate): locali abitativi al piano terra

mq 36,80 compresa proiezione orizzontale della scala, locali abitativi al piano primo mq 51,80 al netto del vano scala, balcone/loggia di mq 5,60. Garage di mq 20,30 con servizio W.C. annesso. L'area esterna esclusiva è costituita da corte esclusiva sul fronte strada di mq 23,00 (sub 9), loggia di ingresso di mq 3,90 e corte interna di mq 10,00. Accesso da unico cancello carrabile scorrevole. L'immobile attuale è stato realizzato nel periodo 2000-2003 per demolizione di fabbricato preesistente e nuova costruzione.

**L'edificio**, costituito da 12 unità abitative, è realizzato con muratura portante con blocchi termici, solai, copertura a falde e scale di collegamento verticale delle unità interne in laterocemento. Il manto di copertura è in coppi di laterizio, le facciate sono intonacate e tinteggiate. Gronde e pluviali sono in lamiera di rame e gli infissi esterni sono costituiti da scuri, portoncini di ingresso e portoni dei garage in legno mordenzato come i telai a vetro delle finestre che presentano doppio vetro. Le corti esclusive sono in parte destinate a verde e in parte sono pavimentate con blocchetti in cls e consentono il parcheggio all'interno di un veicolo di fronte al portone di ingresso dei rispettivi garage. La balaustra del balcone e la recinzione fronte strada come il cancello di ingresso sono realizzati in acciaio zincato a profilo semplice. La cancellata sul fronte strada è installata su muretto in c.c.a.

**L'abitazione** è internamente così composta (superfici nette arrotondate):

al piano terra si trovano un locale pranzo di mq 20,00 e una cucina di mq 9,00 con accesso alla corte interna di mq 10,00 c.a.

Tramite scala interna in muratura si accede al piano primo, costituito da un disimpegno di mq 4,30, un bagno finestrato di mq 5,40 e tre camere, rispettivamente una di mq 15,10 e due di mq 9,00 di cui una con balcone/loggia di mq 5,00.

Il garage, di mq 12,30, è dotato di una loggia antistante di mq 3,90, che serve anche da ingresso all'abitazione, e di un w.c. finestrato, anch'esso di mq 3,90, al quale è direttamente collegato.

La corte interna è recintata con rete metallica plastificata, fissata su pali in acciaio.

Finiture interne:

- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;

- al piano terra, nei locali disimpegno del piano primo e nei bagni i pavimenti sono in piastrelle di tipo ceramico,
- il pavimento del garage e delle logge esterne è realizzato con piastrelle di clinker
- al piano primo nelle camere il pavimento è rivestito in moquette;
- rivestimenti in cucina e nei bagni in piastrelle di tipo ceramico;
- scala in muratura con pedate e alzate rivestite in pietra tipo marmo,
- balaustra e corrimano della scala in acciaio verniciato;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto elettrico sottotraccia con placche e frutti di tipo standard;
- bagno al piano terra con sanitari di tipo standard a terra, rubinetterie monocomando e doccia;
- bagno al piano primo con sanitari di tipo standard a terra, rubinetterie monocomando e doccia;
- caldaia a gas per riscaldamento e ACS installata in cucina,
- radiatori in acciaio verniciato con termo valvole di regolazione e cronotermostato;
- presenza di radiatore anche nel garage;
- impianto di condizionamento con macchine esterne e split a parete nelle camere al piano primo;
- impianto citofonico;
- utenze autonome.

L'immobile presenta finiture di buon livello e gli impianti appaiono in buono stato manutentivo anche se l'efficienza e la funzionalità degli stessi sarà da verificare a cura del soggetto aggiudicatario.

Lo stato di conservazione generale dell'immobile è più che buono. Si segnala solo la presenza di un pò di umidità di condensa nei soffitti delle camere a piano primo. L'area esterna consente l'utilizzo anche per il parcheggio di 1 veicoli davanti all'ingresso del garage.

## **F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA**

(Quesito n.2)

I beni sono di proprietà di persone fisiche che hanno acquistato nel 2003 dalla Società che li ha realizzati e che agiva nell'esercizio di attività di impresa soggetta ad applicazione dell'IVA.

**G – POSIZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO****ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE**

(Quesito n.11)

***Posizione occupazionale***

Da quanto verificato e accertato dalla scrivente in sede di sopralluogo in data 07.05.2025, unitamente al Custode, gli immobili risultano occupati dalla comproprietari – esecutata e dal figlio come accertato presso i Pubblici Uffici Anagrafici del Comune di Ravenna dal quale risulta residente in via Stradella Nuova n.8 alla data del 29.04.2025 il seguente nucleo familiare:

- .....

- .....

***Verifiche esistenza contratti di locazione e/o assegnazione***

Non risultano contratti di locazione in atto per l'unità immobiliare oggetto di procedimento.

Si segnala che la sig.ra ..... e ..... vivono nell'immobile per assegnazione della casa coniugale a seguito di Ordinanza del 02.01.2025 emessa dal Tribunale di Ravenna nell'ambito del procedimento n. 102/2024 R.G. per la cessazione degli effetti civili del matrimonio promosso da ..... contro ....., con la quale è stata confermata l'assegnazione della casa familiare in favore della .....

Si rimanda pertanto alle opportune sedi la definizione di tale diritto non risultandone trascrizione in data antecedente al pignoramento.

Si segnala che nella NOTA DI DEPOSITO del 27.05.2025 NELL'INTERESSE DI ....., per un probabile refuso viene indicato “.....” invece di “.....”.

**H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO**

(Quesito n. 14)

Nell'atto di acquisto degli immobili in oggetto ..... e ..... dichiaravano di essere coniugi in regime di comunione legale dei beni. A seguito di Ordinanza del 02.01.2025 emessa dal Tribunale di Ravenna nell'ambito del procedimento n. 102/2024 R.G. è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio, Dalle successive verifiche eseguite dalla



scrivente presso i pubblici registri anagrafici dello stato civile del Comune di Ravenna e del Comune di Alfonsine le annotazioni relative a tale variazione non risultano ancora per le tempistiche amministrative di trasmissione degli enti competenti.

### **I – PROVENIENZA**

(Quesito n.8)

La scrivente ha verificato l'esatta provenienza dei beni mediante il reperimento dei titoli di acquisto derivativi degli immobili in oggetto che risultano come segue.

- **Atto di acquisto a rogito Dott. Notaio Alberto Fazi in Ravenna in data 19.02.2003 Rep. n. 26414 Raccolta n. 4475, trascritto a Ravenna in data 22.04.2025 al Reg. Gen. n. 4695 e Reg. Part. n. 3211, ..... e ..... coniugi in regime di comunione legale dei beni., acquistavano la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà degli immobili in oggetto dalla società .....con sede in ....., rappresentata da ..... (Atto allegato);**
- il fabbricato di 12 unità abitative, di cui le unità sono parte, è stato edificato dalla società ..... con sede in ....., giusti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Ravenna a seguito di demolizione di immobile preesistente, di cui la provenienza come di seguito descritta;
- **Atto di acquisto a rogito Dott. Notaio De Rubertis Letizia in data 17.01.2001 Rep. n. 57818/13652, trascritto a Ravenna in data 22.01.2001 all'Art. n. 763, la società ..... con sede in ....., sempre rappresentata da ..... acquistava da ..... la piena proprietà per l'intero dell'immobile originario ovvero capannone ad uso magazzino distinto al catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, foglio 35 – mappale 123 e annessa area di pertinenza area cortiliva distinta al Catasto Terreni Comune di Ravenna, foglio 35 mappale 93 (Atto allegato).**

### **J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**

(Quesiti nn.8, 12)

#### **Parti in comune, servitù e vincoli**

Per i patti e gli obblighi, si fa riferimento ai seguenti atti:

- Atto di acquisto a rogito Dott. Notaio Alberto Fazi in Ravenna in data 19.02.2003 Rep. n. 26414 Raccolta n. 4475, che riporta:

*“precisandosi che:*

*...omissis...*

*- che ai fini del presente atto, per l'individuazione del suddetto fabbricato, e del posizionamento dei vari subalterni, dell'individuazione delle parti comuni, e dei subalterni ai quali competono, le parti fanno espresso riferimento alla documentazione catastale, ed al relativo elaborato planimetrico, che, in copia, si allega al presente atto sotto la lettera “B”, previa visione datane ai comparenti, loro approvazione e sottoscrizione con Notaio;*

*- che per una miglior individuazione del descritto fabbricato, le parti fanno, altresì riferimento, all'elaborato grafico che, in copia, si allega al presente atto sotto la lettera “C”, previa visione datane ai comparenti, loro approvazione e sottoscrizione con Notaio.*

*...omissis...*

*L'immobile in oggetto ha diritto alla comproprietà in ragione di 100/1000 (cento millesimi) delle parti e cose comuni dell'edificio, tali per legge o per destinazione e secondo quanto risulta dalle premesse e dall'elaborato planimetrico sopra allegato ed in particolare dell'area di sedime del fabbricato, del tetto, degli allacciamenti, delle fognature e della recinzione esterna.*

*La vendita è fatta ed accettata col trasferimento nella parte acquirente di tutte le ragioni, azioni e diritti che alla società venditrice competono sul bene venduto, sue aderenze, sovrastanze, pertinenze, infissi, seminfissi, usi e comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente esistono od abbiano ragione di esistere; in particolare si intendono costituite, anche ai sensi dell'art. 1062 del codice civile, tutte le servitù di sporto, aria, luce e veduta, grondaie con relativo scolo di acque piovane e quant'altro nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte la porzione compravenduta di un unico originario fabbricato.*

### **Spese condominiali pregresse gravanti sui beni**

Non sussiste condominio ed è attuata l'autogestione per la pulizia periodica delle fosse biologiche in comune con le altre abitazioni.

## **K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

(Quesito n. 8)

Aggiornamento del 04.07.2025

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi di L.302/1998 rilasciata dal Dr. Notaio Alba Valentina Lannutti in Cervia, Distretto Notarile di Ravenna (RA) aggiornata al 15.01.2025 (*in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione*)

#### ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

##### Iscrizioni

Non risultano

##### Trascrizioni

- **Art. 17608/10.12.2024** verbale di pignoramento immobili (atto dell'Ufficiale Giudiziario del Trib. Ravenna del 03.12.2024 rep.4431)

a favore di .....

a carico di .....

gravante la quota di 1/2 della piena proprietà del bene in oggetto.

##### OSSERVAZIONI

*Si precisa che il bene non censibile (corte) comune ai subb 10-31 distinto con al Foglio 35 mappale 372 sub 9, non risulta indicato nell'atto e nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare.*

*Ad oggi i Sigg. ....-..... risultano comproprietari della quota di 1/2 ciascuno dell'immobile oggetto di relazione, non più in comunione legale dei beni, in forza di sentenza di omologa della separazione personale emessa dal Tribunale di Ravenna in data 09.07.2009.*

#### L – CONFORMITA' CATASTALE

(Quesito n. 6)

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo nell'unità immobiliare in oggetto si è riscontrata sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e la rispettiva planimetria catastale, ovvero la consistenza risulta conforme.

Si segnala solo una differenza nell'indicazione della ripartizione dei gradini della scala interna che non incide sulla consistenza dell'immobile.

**M – INDAGINE AMMINISTRATIVA****VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

(Quesiti nn.3, 4, 5)

**Titoli edilizi**

Dall'esame dei titoli abilitativi e documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, risulta che il fabbricato attuale deriva da nuova costruzione sorta per demolizione di fabbricato preesistente ed è stato oggetto dei seguenti titoli autorizzativi:

- **Concessione Edilizia n. 256 del 20.02.2001** - Prot. Gen. n. 30764 del 21.06.2000 per *"Nuova costruzione di complesso immobiliare composto da n. 12 unità abitative previa demolizione fabbricato esistente in Sant'Alberto via Nuova 12 angolo via Scolo Poazzo"* – Autorizzazione Ambientale di cui all'Art. 151 D.Lgs 490/99 T.U. Beni Ambientali e Culturali rilasciato in quanto l'intervento ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico di cui al D.M. n.3 del 05.01.1976.

Volturazione Prot. Gen. 4470 del 25.01.2001 antecedente al rilascio della Concessione;

- **Concessione Edilizia n. 1369 del 26.08.2002** - Prot. Gen. n. 12365 del 11.03.2002 per *"Rifacimento di recinzione in Sant'Alberto via Scolo Poazzo"*
- **Concessione Edilizia n. 1370 del 26.08.2002** - Prot. Gen. n. 22352 del 30.04.2002 per *"Variante a costruzione di complesso immobiliare composto da n. 12 unità abitative in Sant'Alberto via Nuova 12"*

Autorizzazioni Ambientali di cui all'Art. 151 D.Lgs 490/99 T.U. Beni Ambientali e Culturali rilasciate relativamente ai titoli di cui sopra in quanto l'intervento ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico di cui al D.M. n.3 del 05.01.1976.

- **Collaudo statico dell'edificio in muratura del 12.12.2002 e Richiesta di rilascio di Certificato di conformità edilizia e agibilità parziale Prot. 22181 del 23.04.2003. Agibilità attestata per silenzio assenso** – si precisa che venivano escluse da questo procedimento n. 2 unità immobiliari che non risultano quelle in oggetto.

**Diffformità edilizie**

*In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.*

In generale risulta esservi sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale rilevato e lo stato autorizzato delle pratiche edilizie di cui sopra. Le difformità riscontrate come la diversa distribuzione dei gradini della scala interna o lievi variazioni nella rappresentazione del muro divisorio nel balcone loggia al piano primo, si ritiene possano ricondursi alle Tolleranze costruttive ai sensi art. 19-bis della L.R. n. 23 del 2004.

### **Regolarizzazioni e spese per sanatorie**

Non risultano irregolarità in generale, ma l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate o provvedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

### **Identificazione edilizia e urbanistica**

L'area di pertinenza e il fabbricato in oggetto sono inseriti nei seguenti articoli dello strumento urbanistico vigente:

PSC - Elaborato: PSC 3

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta

Articolo Normativa: Art.II.1 °.33 C.3

PSC - Elaborato: PSC 3

Specifica: Spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente residenziale

Articolo Normativa: Art.VI.3 °.96

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 2.2

Sant'Alberto - Passo di Cortellazzo

Articolo Normativa: Art. IV.1.4 c2

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Stazioni del Parco Regionale del Delta del Po

Articolo Normativa: Art. IV.1.14 c2

RUE2 Componente Perimetrale - RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 3

Articolo Normativa: Art.IV.1.13

RUE2 Componente di Zona - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra

Articolo Normativa: Art.VIII.6.4 c1

## **N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE**

### **DEL VALORE DI MERCATO**

(Quesito n.9)

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2024 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate che per il Comune di Ravenna - nella fascia/zona Suburbana/Sant'Alberto - Codice zona: E10 – riporta valori per sup. lorda, in stato conservativo Normale, per *Abitazioni civili compresi tra 1.000 e 1.350 Euro/mq.* Altre quotazioni indicano valori per immobili di analoga tipologia e *in buono stato conservativo* compresi tra 1.200 1.400 Euro/mq.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori, intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate dei beni, del periodo di realizzazione del fabbricato, delle finiture di buon livello dell'immobile e dello stato d'uso e manutenzione.

Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, viene determinato come segue:

<b>RGE 161/2024</b>					
<b>LOTTO UNICO</b>					
<b>Ravenna, Frazione Sant'Alberto, - Via Nuova n. 8 -10</b>					
<b>Piena proprietà (quota 1/2)</b> di abitazione con ingresso indipendente di tipo a schiera, disposta su due piani, con corte esclusiva e garage con w.c. due corti esclusive di cui una con possibilità di parcheggio per un veicolo. Stato conservativo più che buono. Occupato dal debitore esecutato. Libero al decreto di trasferimento.					
<i>Individuazione Catastale e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di ragguaglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore comm. €/mq per dest.</i>	<i>valore commerciale Euro</i>
<b>Sez. RA Fg.36 Mapp. 372 Sub 31</b>					
Locali abitativi al piano terra	36,80	100%	36,80		
Locali abitativi al piano primo	51,80	100%	51,80		
Balcone/loggia p1°	5,60	30%	1,68		
Corte esclusiva interna	10,00	10%	1,00		
<b>Sez. RA Fg.36 Mapp. 372 Sub 10</b>					
Garage con servizio wc annesso	20,30	50%	10,15		
<b>Sez. RA Fg.36 Mapp. 372 Sub 9</b>					
Loggetta antistante l'ingresso	3,90	30%	1,17		
Corte esclusiva, lato fronte strada	23,00	10%	2,30		
		<b>Totale</b>	<b>104,90</b>	<b>1.400</b>	<b>146.860,00</b>
			<b>Totale</b>	<b>Euro</b>	<b>146.860,00</b>
A detrarre importo arrotondato per il ripristino della regolarità edilizia e urbanistica, comprensivo di competenze professionali per la presentazione della pratica edilizia o importo stimato per lavoro di rimozione e smaltimento dei pannelli soprastanti i pergolati				<b>Euro</b>	<b>- 0,00</b>
<i>Restano</i>				<b>Euro</b>	<b>146.860,00</b>
A detrarre importo calcolato a forfait per lo stato conservativo dell'immobile ed eventuali ripristini e regolarizzazioni necessarie				<b>Euro</b>	<b>- 0,00</b>
<i>Restano</i>				<b>Euro</b>	<b>146.860,00</b>
<b>LOTTO UNICO - VALORE COMMERCIALE ARROT. PER LA QUOTA 1/1</b>				<b>Euro</b>	<b>147.000,00</b>
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%	<b>Euro</b>	<b>- 22.050,00</b>
<b>VALORE RIDOTTO PER LA QUOTA 1/1</b>				<b>Euro</b>	<b>124.950,00</b>

<b>LOTTO UNICO - VALORE ARR. PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO INTERA PROPRIETÀ 1/1</b>	<b>Euro</b>	<b>125.000,00</b>
LOTTO UNICO - VALORE PROPRIETÀ PARI A 1/2	Euro	62.500,00
<b>LOTTO UNICO - VALORE ARR. PROPOSTO A BASE D'ASTA PROPRIETÀ PARI A 1/2</b>	<b>Euro</b>	<b>63.000,00</b>

Confidando di aver svolto correttamente l'incarico affidatogli la sottoscritta è a disposizione per ogni eventuale chiarimento o integrazione.

Contemporaneamente al deposito, si provvede a trasmettere alle parti convenute la presente relazione peritale di stima.

Faenza 05.07.2025

L'Esperto stimatore

Geom. Tamara Palma

FIRMATO DIGITALMENTE

#### ALLEGATI

#### DOCUMENTAZIONE PREDISPOSTA PER LA QUOTA E PER L'INTERO

1. Documentazione catastale LOTTO UNICO
2. Documentazione fotografica LOTTO UNICO
3. Atti di provenienza LOTTO UNICO
4. Certificazione notarile
5. Visure ipotecarie di aggiornamento
6. Titoli abilitativi LOTTO UNICO
7. Valori di riferimento O.M.I. Agenzia delle Entrate
8. Schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare riportante descrizione sintetica, ubicazione, stato occupazione e prezzo di stima
9. Allegato A Foglio riassuntivo in formato word di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita