

	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MASSIMO VICINI	
	* * *	N. 93/2024
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	Promosso da:	<u>Udienza 19/03/2025</u>
	***	<u>Ore 10:30</u>
	(Avv. ***)	
	contro	

	(Avv. ***)	
	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 26/09/2024	
	nominava quale Esperto Stimatore lo scrivente Ing. LUCA	
	MAZZAVILLANI, con studio in Ravenna, via Alberoni n.49, il quale	
	accettava l'incarico e depositava in Cancelleria il giuramento in data	
	11/06/2024. Il Giudice dell'Esecuzione assegnava all'Esperto Estimatore	
	l'incarico di rispondere al seguente quesito:	
	<i>“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione</i>	
	<i>ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della</i>	
	<i>completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo</i>	
	<i>comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al</i>	
	<i>giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve</i>	
	<i>precisare:</i>	
	• <i>se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati</i>	

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 degli immobili pignorati:

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

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

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (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

siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia

depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello

stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato

civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo

preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.

14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal

Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle

annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in

regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al

coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al

creditore procedente ed 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 CTU se possa sussistere la possibilità di	
	esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i	
	5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;	
	3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la	
	data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove	
	non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui	
	all'art. 40 della L. 47/1985;	
	4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al	
	punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in	
	ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in	
	difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione	
	dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il	
	controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del	
	decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli	
	eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione	
	di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in	
	forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento,	
		Esecuzione Immobiliare RGE 93/2024

	i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni	
	già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini	
	della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente	
	presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste	
	dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47	
	ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della	
	Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il	
	conseguimento del titolo in sanatoria;	
	5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato	
	dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;	
	6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta	
	rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le	
	risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per	
	l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le	
	variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi	
	compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre	
	ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante;	
	provveda, in caso di 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 in titolarità dell'esecutato sia	
		Esecuzione Immobiliare RGE 93/2024

suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale

separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti

comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun

comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di

divisione;

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

ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle

iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la

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

uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e

oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che

comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati . Ai sensi del novellato

art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede

al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella

commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo,

esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi

compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della

garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in

maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato

d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri

giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché

per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo

	consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini	
	e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;	
	11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato	
	da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con	
	particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data	
	anteriore al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base	
	ad un contratto di affitto o locazione, <u>ove possibile lo alleggi e comunque</u>	
	<u>verifichi sempre</u> 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, <u>la</u>	
	<u>rispondenza del canone al valore di mercato al momento della</u>	
	<u>conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale</u>	
	<u>valore</u> , nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di	
	natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico	
	dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla	
	attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere	
	storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati	
	da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi,	
	ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà	
	ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo	
	delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la	
	sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il	
	relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali	
	non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso	
	di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;	
		Esecuzione Immobiliare RGE 93/2024

	12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;	
	13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;	
	14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.	
	15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;	
	16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).	
	* * *	
		Esecuzione Immobiliare RGE 93/2024

PREMESSA

Il sottoscritto, dopo aver preso visione della documentazione agli atti, eseguito le visure presso l'Agenzia delle Entrate, controllato e aggiornato quelle presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, preso contatto con l'Ufficio Tecnico Comunale per estrarre copia dei documenti amministrativi necessari, eseguito le indagini di carattere generale ed assunto informazioni circa i valori commerciali di beni simili, effettuato il sopralluogo alla presenza del Custode in data 18/11/2024, espone la presente relazione.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

- DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.
- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROPRIETÀ
- REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DELL'IMMOBILE

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.

* * *

VERIFICHE PRELIMINARI

- Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria Registri Immobiliari riferiti a trascrizioni e iscrizioni che si estendono per un periodo di oltre 20 anni anteriormente alla data del pignoramento e sono riferiti a ciascun proprietario risultante per il periodo considerato; inoltre la certificazione risale ad atto di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio;
- il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale (attuale e storico)
- il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata; richiesto tale documento dall'esperto stimatore, l'esecutata risulta di stato libero.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data *** al n.16815 reg. gen. e al n. *** reg. part. sono state pignorate a favore di *** i seguenti immobili: **piena proprietà per la quota di 1/2 della porzione di fabbricato posto nel comune di Ravenna, via Giulio Alberoni n.4/C, costituito da un appartamento oltre a garage e cantina pertinenziali al piano primo sottostrada, come individuati:**

- **Catasto Fabbricati del comune di RAVENNA, Sez. RA, foglio 76,**

part. 355, sub 31, z.c. 1, cat. C/6, cl.3, mq.16, R.C. euro 99,16 (Via

San Giovanni Bosco);

- **Catasto Fabbricati del comune di RAVENNA, Sez. RA, foglio 76,**

part. 355, sub 157, z.c. 1, cat. C/2, cl.3, mq.5, R.C. euro 19,37

- **Catasto Fabbricati del comune di RAVENNA, Sez. RA, foglio 76,**

part. 355, sub 249, z.c. 1, cat. A/2, cl.2, vani 3,5, R.C. euro 415,75.

* * *

DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Dall'esame degli immobili pignorati appare opportuna la vendita in unico

lotto. Le unità immobiliari costituenti il compendio immobiliare non

risultano comodamente divisibili in natura.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Quota di 1/2 della piena proprietà di appartamento in condominio (int.7)

posto al piano 1° con ascensore, costituito da: soggiorno, cucina, camera e

bagno oltre a cantina e garage al piano interrato con accesso da rampa

corsello avente sbocco su via San Giovanni Bosco; sono compresi

proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali a

norma di legge. Il tutto ubicato in Ravenna, via Giulio Alberoni 4/C.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 76:

- Particella 355, Sub. 31, Z.C.1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 16 m², Sup. tot.

18 m², rendita Euro 99,16, Via San Giovanni Bosco, Piano S1;

- Particella 355, Sub. 157, Z.C.1, Cat. C/2, Cl. 3, Cons. 5 m², Sup. tot.

7 m², rendita Euro 19,37, Via Giulio Alberoni, Piano S1;

- Particella 355, Sub. 249, Z.C.1, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 3,5 vani, Sup.

tot. 75 m², Sup. tot. escl. aree scoperte 67 m², rendita Euro 415,75,

Via Giulio Alberoni 4/C, Piano 1.

L'area, su cui insiste l'edificio di cui fanno parte le uu.ii. oggetto di

esecuzione, è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, al Foglio

76 della sezione Ravenna, Particella 355, Ente Urbano di mq. 5.698.

* * *

CONFINI

L'appartamento è in confine con beni ***, muri perimetrali esterni, beni

comuni condominiali, salvo altri.

Il garage è in confine con beni ***, beni ***, beni comuni condominiali,

salvo altri.

La cantina è in confine con beni ***, beni ***, beni comuni condominiali,

salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

- *** nata a *** il *** C.F. ***; proprietaria per la quota di 1/1.

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Le parti comuni risultano quelle tipiche di condominio a norma di legge e derivanti dai titoli di provenienza, dallo stato dei luoghi e dal regolamento condominiale. Più in particolare, l'atto con il quale fu trasferito l'immobile dalla società che lo ristrutturò alla madre dell'esecutata (***) nata a *** il ***), in morte della quale pervenne a quest'ultima per la quota di 1/2, indicava: *“La vendita viene fatta e accettata a corpo con tutti, dell'immobile sopra descritto, gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, adiacenze, pertinenze ed accessioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile stesso oggi si trova, si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, nulla escluso od eccettuato e segnatamente con i doveri nascenti dalla comproprietà delle predette parti di uso comune o condominiali.”*

Dall'elenco dei subalterni risulta che:

- La part. 17 (rampa, corsia, spazi di manovra e ripostiglio) è b.c.n.c. fra le altre alla part. 31
- la part.154 (ingresso, vano scala, disimpegno, ascensore) è b.c.n.c. fra le altre alla part. 132 (ora 249)
- part.156 (corte, ingresso, locale biciclette e locale quadri elettrici) è b.c.n.c. fra le altre alla part. 132 (ora 249) e 157

Si è rilevata costituita in capo, fra gli altri a ***, servitù di elettrodotto a favore di Enel Distribuzione s.p.a., con scrittura privata autenticata nelle

firme dal Notaio *** in data *** Rep.*** (trascritta a Ravenna il ***, reg. part. ***, avente ad oggetto cabina elettrica comune individuata al Fg.76, Part. 355, sub. 156.

* * *

CONTRATTI D’AFFITTO

Dalla ricerca svolta presso l’Agenzia delle Entrate non sono stati rinvenuti contratti d’affitto in corso di validità.

E’ stato rinvenuto “contratto di comodato di beni immobili” registrato a Ravenna il *** al n.*** con il quale l’esecutata concede al Sig. ***, nato a Ravenna il ***, C.F. ***, *in comodato d’uso gratuito porzione di immobile sito in Ravenna (RA), via Alberoni n.4/C, [...]individuato al catasto foglio 70, mappale n.355, sub 249, Rendita catastale: Euro 415,75*”. L’art. 2 del suddetto comodato prevede che “*la durata del comodato è stabilita in anni 20, rinnovabili, con decorrenza dal 08/11/2018 e scadenza il 08/11/2038. Il comodatario, alla scadenza del termine pattuito, si obbliga alla restituzione dell’immobile in oggetto al comodante, al quale, in ogni caso, nell’ipotesi di sopravvenuta ed urgente necessità, è concesso di richiederne l’immediata restituzione*”. L’art.5 prevede che “*le spese ordinarie sostenute per il godimento dell’immobile, oltre a quelle inerenti utenze e condominio, sono a carico esclusivo del comodatario*”.

* * *

VINCOLI

Dall’atto di provenienza alla madre dell’esecutata (*** nata a *** il 02/05/1957), in morte della quale pervenne a quest’ultima per la quota di 1/2 il compendio in esecuzione, risulta che “*sul fabbricato risulta trascritto il*

18/05/1948, art. 1319, Vol. 1654 un vincolo a favore del Ministero della Pubblica Istruzione in relazione al disposto degli artt.2 e 3 lett. b) della legge 1089/1939, gravante le porzioni di fabbricato in via di Roma n.51, distinte al catasto fabbricati del comune di Ravenna, con gli originali mappali 355-358 e 359. A risultanza degli atti di provenienza la parte venditrice precisa che la Sovrintendenza con lettera del 16 gennaio 1948 n.88, class.223 aveva fatto presente, a chiarimento della notifica di cui sopra, che in base al decreto del Ministero della Pubblica Istruzione dell'11/07/1947 n.1314, ai sensi dell'art. 21 della legge 1089/39 la eventuale ricostruzione di edifici sulla particella 358 del foglio 76 era condizionata alle disposizioni di cui all'art. 1 del D.M. sopra citato. Successivamente la Soprintendenza di Ravenna con lettera datata 21/04/2000, Prot. n.5930 ha ulteriormente specificato che l'immobile in oggetto è gravato di tutela ex lege 1089/1939 art. 21 (ora T.U. D.Lgs. 490/1999) per cui non esiste diritto di prelazione, così come la parte venditrice garantisce espressamente per ogni conseguente effetto.”.

Si segnala altresì atto unilaterale d'obbligo a rogito notaio *** in data *** Rep. ***, trascritto a Ravenna il *** reg. gen. *** reg. part. ***, con il quale i proprietari, ***¹ fra essi, “si sono impegnati ad asservire i n.28 (ventotto) garages e posti auto facenti parte del fabbricato sito in comune di Ravenna, via Alberoni distinti in catasto fabbricati di Ravenna alla sezione Ravenna al foglio 76 mappale 355 subalterni dal 23 al 33, dal 37 al 41, il 60, dal 62 al 72, alle unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato distinte in catasto fabbricati di Ravenna alla sezione Ravenna foglio 76 mappale 355

¹ Precedente proprietaria e madre dell'esecutata

*subalterni dal 93 al 105, dal 114 al 119, dal 121 al 153 dal 162 al 163. tali
garages e posti auto non saranno venduti separatamente dagli appartamenti
al cui servizio sono destinati”.*

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La Sig.ra *** risulta di stato libero.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Al ventennio le uu.ii. oggetto della presente procedura risultavano di
proprietà personale per l'intero della Sig.ra *** nata a *** il *** in forza di
atto di compravendita a rogito del Notaio *** Rep.*** del ***, trascritto a
Ravenna il ***, art. *** e registrato a Ravenna in data *** al n. ***. Seguiva
scrittura privata con sottoscrizione autentica del Notaio *** in data *** Rep.
***, trascritto a Ravenna in data *** reg. part. *** per la rettifica delle
modalità di pagamento di cui all'art. IV dell'atto originale.

In forza di dichiarazione di successione aperta in morte di *** avvenuta a
Ravenna in data *** (registrata a *** al n.***), perveniva all'esecutata,
figlia della de cuius, quota di 1/2 della proprietà degli immobili oggetto di
esecuzione; la restante quota di 1/2 della proprietà degli immobili oggetto di
esecuzione perveniva al marito *** nato a *** il *** c.f. ***.

Con atto a rogito del Notaio *** in data ***, rep. *** (trascritto a Ravenna
in data *** reg. part. *** reg. gen. ***) *** donava all'esecutata, che
accettava, la propria quota di proprietà pari a 1/2 degli immobili oggetto di
esecuzione; il medesimo atto “*comporta accettazione tacita*” da trascriversi
in favore dei due coeredi come in realtà avviene (trascrizione a Ravenna in

data *** reg. part. *** reg. gen. ***).

Si segnala che in atti si rinviene [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Lo scrivente, vista la documentazione ipotecaria in atti, effettuata ispezione ipotecaria in data 12/02/2025, ha verificato che i beni oggetto di esecuzione sono liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

1. Ipoteca volontaria in rinnovazione (mutuo fondiario) a rogito

notaio *** in Ravenna (RA) in data ***, Repertorio n. ***, **iscritta a**

Ravenna il * reg. part. ***** per la somma di €269.508,80 a

garanzia di un capitale di €134.754,40 **A favore:** *** e *** **Contro:**

*** e *** gravante la quota di 1/1 dei beni censiti al **Catasto**

Fabbricati del Comune di Ravenna, Via San Giovanni Bosco e

Via Giulio Alberoni 4/C, Fg. 76 Particella 355 subb. 31, 157, 249;

(Formalità di riferimento reg. part. 2179 del 12/06/2000).

Si segnala **Comunicazione di Cancellazione di quota ipotecaria**

frazionata (Pratica *** del ***, registrata al n.*** il ***) con la

quale risulta estinta in data 02/10/2023 l'obbligazione iscritta in data

*** reg. part. *** reg. gen. ***;

2. Domanda giudiziale² per revoca atto di donazione incardinata presso

il Tribunale di Ravenna in data *** **A favore: *** Contro: ***** e

, **trascritta a Ravenna il *** reg. part. ** gravante i beni

censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Via San**

Giovanni Bosco e Via Giulio Alberoni 4/C, Fg. 76 Particella 355

subb. 31, 157, 249

3. Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Ravenna **trascritto a**

Ravenna il * reg. part. *** A favore: *** Contro: *****, gravante

i beni censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Via**

San Giovanni Bosco e Via Giulio Alberoni 4/C, Fg. 76 Particella

355 subb. 31, 157, 249.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione

per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono

stati individuati i seguenti precedenti edilizi:

1) **Permesso n.*** del *** P.G.***** per lavori di ricostruzione

dell'edificio posto in Ravenna, via Alberoni;

2) **Concessione n.*** del *** P.G. ***** per lavori di ristrutturazione

di edificio urbano in Ravenna, via Giulio Alberoni;

3) **Concessione n.*** del *** P.G. ***** per lavori di variante a

² Il procedimento si è concluso con la sentenza n.266/2018 del 16/03/2018, depositata in cancelleria il 22/03/2018.

ristrutturazione di edificio urbano in Ravenna, via San Giovanni Bosco;

4) **Concessione n.*** del *** P.G. ***** per lavori di completamento per la ristrutturazione di edificio urbano in Ravenna, via San Giovanni Bosco;

5) **Concessione n.*** del *** P.G. ***** per lavori di completamento con varianti per la ristrutturazione di edificio urbano in Ravenna, via San Giovanni Bosco;

6) **DIA P.G. *** del ***** per varianti in corso d'opera a conc. 428 relativa a immobile commerciale residenziale in Ravenna, via Alberoni

7) **Comunicazione di fine lavori e richiesta di abitabilità P.G. *** del *****; conformità edilizia e agibilità formatesi per silenzio assenso dal 21/03/2024;

8) **CIL P.G. *** del ***** per cambio d'uso senza opere da ufficio a civile abitazione relativa all'u.i. oggetto di esecuzione in Ravenna, via Alberoni 4/c e **comunicazione di fine lavori P.G. *** del *****

Le unità immobiliari, di cui al presente lotto, risultano conformi agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale a meno di:

a) modeste variazioni nelle dimensioni dei locali ricadenti nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34 bis comma 1 bis del DPR 380/2001 come modificato;

b) presenza di pergolato non autorizzato con sovrastante cannicciato e telo impermeabile con struttura in legno posto sul terrazzo

(dimensioni in pianta 2,00 x 5,80 m c.ca, h=2,10 m sotto trave);

c) presenza di soppalco in arredo non autorizzato realizzato con struttura metallica e sovrastante tavolato occupante parte del soggiorno, il bagno e la camera da letto; l'altezza al di sopra del soppalco è pari a 1,97 m, l'altezza dei locali al di sotto del soppalco è pari a 2,02 m sotto trave e 2,17 sotto tavolato.

Le planimetrie catastali risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi a meno dei manufatti non autorizzati di cui ai punti b) e c).

Dal punto di vista urbanistico si ritiene che la difformità individuata al punto a), possa essere ricompresa fra le tolleranze di cui all'art. 19 bis c.1 bis della

L.R. 23/2004 (non in contrasto con la L.105/2024). Quanto al punto b) il pergolato potrà essere oggetto di accertamento di compatibilità paesaggistica

ai sensi dell'art. 167 c.4 D.Lgs.42/2004: delle spese necessarie per la redazione della pratica (€ 1.000,00+IVA) e dei diritti/sanzione (€1.102,00) si

terrà conto nella successiva stima. Quanto al punto c) il soppalco non può essere sanato pertanto dovrà essere rimosso: delle spese necessarie per la

rimozione (€ 3.000,00+IVA) si terrà conto nella successiva stima.

L'Amministratrice ha informato lo scrivente che risulta in corso di redazione una pratica di conformazione alla documentazione depositata in quanto

alcune modifiche alle aperture sui prospetti (non quelle afferenti all'appartamento oggetto della presente procedura) non furono recepite

nell'ultima variante durante i lavori.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio,

Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;

- Comp. perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città

Storica; Art. VIII.2;

- Comp. perimetrale: Spazio urbano, Modalità attuative, Ue -
Delimitazioni delle unità edilizie; Art. VIII.2.2 c.2;

- Comp. perimetrale: Spazio urbano, Modalità attuative, Ambiti
soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA/PU approvati; Art.
III.1.2;

- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città storica, Spazi aperti - Aree di
pertinenza degli edifici, Aree di pertinenza degli edifici;
Art.VIII.2.11;

- Edificio: Spazio urbano, Città storica, Edifici, CSR - Edifici di
recente edificazione; Art.VIII.2.7.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e/o
sanzionatorie in atto.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal Sig. *** in forza
di contratto di comodato gratuito non opponibile alla procedura.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi della quota di 1/2 della piena proprietà di appartamento in
condominio (int.7) posto al piano 1° con ascensore, costituito da: soggiorno,
cucina, camera e bagno oltre a cantina e garage al piano interrato con

accesso da rampa corsello avente sbocco su via San Giovanni Bosco; sono

compresi proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e

condominiali a norma di legge. Il tutto ubicato in Ravenna, via Giulio

Alberoni 4/C.

L'appartamento si trova nel centro storico capoluogo.

L'u.i di cui al presente lotto fa parte di edificio condominiale di n.55 unità

che si sviluppa su n.4 piani fuori terra oltre al piano interrato destinato a

rimessa.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Il fabbricato ha struttura in muratura, resa mista durante i lavori di

ristrutturazione con inserimento di pilastri in c.a., cerchiature in acciaio e

sostituzione dei solai con solai in laterocemento. Le pareti risultano

intonacate e tinteggiate.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

L'appartamento oggetto di stima ha una superficie (al lordo dei muri), a

puro titolo indicativo, di m² 67,00 c.ca oltre a terrazzo di m² 29,00 c.ca; la

superficie della cantina al piano interrato (al lordo dei muri), a puro titolo

indicativo, è di m² 6,70 c.ca; quella del garage al piano interrato (al lordo

dei muri), a puro titolo indicativo, è di m² 19,50 c.ca.

STATO DI CONSERVAZIONE

L'u.i. è in uno stato di conservazione discreto.

FINITURE

Pareti interne: paramenti in laterizio intonacati e tinteggiati.

Infissi esterni: finestre e portefinestre in legno con vetrocamera dotati di

scuri in legno.

Infissi interni: porte interne in legno tamburato.

Pavimenti e rivestimenti: pavimenti interni e terrazzo in gres porcellanato,;

pavimenti e rivestimenti del bagno/rivestimento cucina in ceramica; l'area
soppalcata (non autorizzata) ha pavimento in legno.

Impianto di riscaldamento: autonomo a termosifoni in acciaio;

Impianto di raffrescamento: è presente split nella zona giorno; unità esterna
sul terrazzo.

Impianto idrico/sanitario: autonomo per la produzione di acqua calda
sanitaria (stessa caldaia dell'impianto di riscaldamento); sono presenti
lavabo, wc e bidet e vasca nel bagno.

Impianto elettrico/telefonico/tv: completo, sottotraccia

E' presente dichiarazione di conformità ai progetti degli impianti da parte del
D.L..

SPESE CONDOMINIALI

Da informazioni assunte presso l'amministratrice condominiale, le spese
condominiali afferenti alle unità immobiliari di cui al presente lotto
ammontano a € 978,61 e a € 1.093,10 rispettivamente per le annualità al
31/08/2024 (consuntivo) e 31/08/2025 (preventivo). Alla data della
redazione della presente relazione risultano non pagate spese condominiali
per il solo esercizio in corso di € 880,92.

Risultano per l'esercizio in corso spese straordinarie deliberate per il
rifacimento di facciate, in capo all'u.i. oggetto di esecuzione, per le quali
dovranno essere versati € 2.749,64 (cifra da confermare sulla base di
preventivi in corso di acquisizione).

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Appartamento (int.7)	ca. m ²	67,00
Terrazzo	29,00 m ² 35%	ca. m ² 10,15
Cantina	6,70 m ² 25%	ca. mq 1,68
Garage	19,50 m ² 50%	ca. mq 9,75
Totale superficie commerciale	ca. mq	88,58

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali, consultando il “Rapporto 2024 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia” e l’ “Osservatorio Mercato Immobiliare” della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati nel “Rapporto 2024 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia” e nell’ ”Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio”, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto,*

Valore commerciale immobili abitativi analoghi
--

- Deprezzamento per stato d'uso 35% €/m² -1.085,00

- Riduzione valore di mercato per assenza della

Valore commerciale unitario del bene

Spese condominiali esercizio al 30/08/2025	€	3.621,56
--	---	----------

paesaggistica	€	1.000,00+IVA
---------------	---	--------------

paesaggistica	€	1.102,00+IVA
---------------	---	--------------

[illegible]

€/m ²	1.712,75	x	m ²	88,58	=	3.621,56	+ 1.000,00	x	1,22	= 1.102,00	+ 3.000,00	x	1,22	= 3.664,00	=	8.285,56	€
------------------	----------	---	----------------	-------	---	----------	------------	---	------	------------	------------	---	------	------------	---	----------	---

Valore commerciale della piena proprietà per la quota di 1/2 dell'immobile
--

€ 142.111,84/2 = € 71.055,92

settantunomila/00).

RIEPILOGO

LOTTO UNICO			
Quota di 1/2 della piena proprietà di			
appartamento in condominio (int.7) posto al			
piano 1° con ascensore, costituito da:			
soggiorno, cucina, camera e bagno oltre a	Valore di mercato adeguato		
cantina e garage al piano interrato con accesso	e corretto della quota di ½		
da rampa corsello avente sbocco su via San	della piena proprietà di		
Giovanni Bosco; sono compresi proporzionali	uu.ii. distinte al catasto		
diritti di comproprietà sulle parti comuni e	fabbricati del comune di		
condominiali a norma di legge. Il tutto ubicato	Ravenna, sez. RA, Fg.76		
in Ravenna, via Giulio Alberoni 4/C.	Part. 355 Subb. 31, 157, 249	€ 71.000,00	

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l’incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Ravenna 14/02/2025

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Luca Mazzavillani

(firmato digitalmente)

Allegati:

1. Documentazione fotografica

2. Estratto di mappa

3. **Visura catasto fabbricati**

4. **Visure catasto terreni**

5. **Elaborato planimetrico**

6. **Elenco subalterni**

7. **Planimetrie catastali**

8. **Documentazione urbanistica**

9. **Atti di provenienza e acc.tacita-donazione**

10. **Successione**

11. **Contratto di comodato d'uso**

12. **Stato libero esecutata**

13. **Ispezioni ipotecarie**

14. **Valori di riferimento**