

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DR. LABANCA SAMUELE



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura esecutiva R.G.E. n. 80/2024



- RELAZIONE ANONIMA-
DEL CTU ARCH. GIOVANNI GIARDINI

Ravenna, il 14/01/2025

	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE	
	DR. LABANCA SAMUELE	
	* * *	<u>N. 80/2024</u>
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	<u>R.G. ESEC.</u>
	Promosso da:	<u>Udienza 05/02/2025</u>
	<u>Ore 10:00</u>
	(Avv. Celestina Tinelli)	
	contro	
	
	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 25/07/2024	
	nominava lo scrivente Arch. GIARDINI GIOVANNI, con studio in Ravenna	
	Via Dorese n. 4/A, Consulente Tecnico d'Ufficio e con comunicazione	
	P.E.C. gli conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:	
	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, 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;	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr. 80/2024	Relazione di accertamento peritale

	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 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	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr. 80/2024	Relazione di accertamento peritale

	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 antecedente al	
	pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di	
	affitto o locazione, ove possibile lo alleggi 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	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr. 80/2024	Relazione di accertamento peritale

mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U.

n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna e con l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni), espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

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

- DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.
- DATI DI PIGNORAMENTO
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E DATI INDICATI NELL' ATTO DI PIGNORAMENTO E
NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

- OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI
 - CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
 - CONFINI
 - PROPRIETÀ
 - PROVENIENZA DEL BENE
 - ATTI PREGIUDIZIEVOLI
 - REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE
 - REGIME FISCALE
 - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
 - INDAGINE AMMINISTRATIVA
 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO
 - DESTINAZIONE URBANISTICA E DICHIARAZIONE AGIBILITÀ
 - VERIFICA DI CONGRUITÀ DEI CANONI DI LOCAZIONE
 - DESCRIZIONE DEL BENE
 - VINCOLI CONDOMINIALI ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI
 - SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE
 - OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA,
- EDILIZIA E CATASTALE
- CONSISTENZA COMMERCIALE
 - STIMA DELL'IMMOBILE
 - ALLEGATI

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.

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in n°1 lotto.

* * *

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.

In merito al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma del c.p.c., si rimanda alla verifica preliminare depositata in modalità pct dallo scrivente CTU in data 02/10/2024.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con **atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna il 15 luglio 2024 Reg. Gen., Reg. Part.**, è stata pignorata la quota di 1/1 di proprietà del seguente bene immobile,

A favore di:

.....

Contro:

....., per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale 1)

Casa di civile abitazione in località San Michele Comune di Ravenna via Casona nr. 10 con annessa area coperta e scoperta con i seguenti

identificativi:

NCEU del Comune di Ravenna

- Sez. Urb. RA, Foglio 120, particella 127, sub. 1 e particella 128 (graffate) – (ex. Sez. Urb. RA, foglio 120, p.lle 89 sub. 1 – p.lla 128 – p.lla 6 sub. 1 – graffate), piano T-1, categoria A/4, classe 3, di vani 5,5, rendita di Euro 298,25.

NCT del Comune di Ravenna

- Foglio 120, particella 127, Ente Urbano di mq 147, senza rendita;

NCT del Comune di Ravenna

- Foglio 120, particella 128, Ente Urbano di mq 52, senza rendita.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di stima risultano intestati a:

....., per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in

regime di separazione dei beni e di seguito identificati:

- Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna (RA),

Foglio 120

Particella 127 sub. 1 graffato alla particella 128, via Casona n. 10,

piano T-1, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, zona

censuaria 3, rendita euro 298,25, superficie totale 129 mq, totale

escluse aree scoperte 119 mq. (*allegato B*)

- Catasto Terreni del Comune di Ravenna (RA),

Foglio 120

Particella 127, Ente Urbano di superficie 147 mq., senza rendita

(*allegato C*)

- Catasto Terreni del Comune di Ravenna (RA),

Foglio 120

Particella 128, Ente Urbano di superficie 52 mq., senza rendita
(allegato D)

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E
NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE**

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento e
nella relativa nota di trascrizione del 15 luglio 2024 Reg. Gen., Reg.
Part. che si allega alla lettera *H*.

* * *

OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

A parere dello scrivente, considerando che il compendio della procedura
consiste nella piena proprietà di un fabbricato ad uso residenziale e della
relativa area di sedime, sito nel Comune di Ravenna, località San Michele
via Casona nr. 10, oltre ad attigua e graffata porzione di terreno
corrispondente al mappale 128 sul quale risultano gravare delle servitù
meglio individuate al paragrafo '*Vincoli Condominiali ed Esistenza di Parti
Comuni e Servitù*' si ritiene opportuno proporre la vendita come lotto unico.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Trattasi di casa di civile abitazione del tipo abbinata, su due livelli e relativa
area coperta e scoperta, oltre a servizi e proservizi, in lotto indipendente,

oltre a lotto di terreno prospiciente il fabbricato attualmente destinato a “sede stradale” in gestione al Comune di Ravenna (vedi paragrafo ‘*Destinazione Urbanistica*’).

Entrambi i cespiti di proprietà esclusiva sono ubicati in agglomerato urbano in località San Michele.

Premesso che il cespite oggetto di procedura è attualmente costituito da unica unità immobiliare a destinazione abitativa, per evidenti motivi di esposizione e contenuti della presente Relazione di Stima, vengono distinti ed identificati dallo scrivente, n. 3 porzioni di fabbricato, individuati come “Corpo di Fabbrica A”, “Corpo di Fabbrica B” e “Corpo di Fabbrica C”, così come riportato nell’elaborato grafico allegato (*allegato I*) e così come di seguito descritti.

CORPO DI FABBRICA A

A due piani fuori terra ubicato fronte strada con ingresso, attraverso il cortile prospiciente, in prossimità del vano scala interno, con disimpegno sul soggiorno, locali ad uso servizio e lavanderia, al piano superiore n. 2 camere da letto, locale servizio igienico e piccolo ripostiglio nel disimpegno.

CORPO DI FABBRICA B

Ad unico piano ubicato tra i fabbricati A e C e tra loro comunicante, costituito da locale disimpegno, locale servizio igienico con antibagno.

CORPO DI FABBRICA C

Ad unico piano posto sul retro del lotto rispetto all’ingresso principale, è costituito da n. 2 locali ad uso servizio.

* * *

CONFINI

Unità negoziale 1): In confine con via Casona, fgl. 120 particella 65 ragioni

....., fgl. 120 particella 446 ragioni Comune di Ravenna, fgl. 120 particella

130 ragioni, fgl. 120 particella 129 ragioni, fgl. 120 particella 155

ragioni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

I beni risultano intestati a, per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

La certificazione notarile redatta dal Dott.

Notaio in, in data 18/07/2024 e depositata agli atti, certifica quanto

segue:

- Scrittura privata di Compravendita autenticata a rogito Dott.ssa,

Notaio in, del 07/10/2010 rep., trascritto presso l'Agenzia

del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il

14/10/2010 al n. di formalità; **Favore:**

....., per la piena proprietà in separazione

dei beni; **Contro:**, per 1/2 della piena

proprietà ciascuna (*allegato K*);

- Dichiarazione di successione devoluta per legge, presentata

all'ufficio registro di Ravenna il 16/12/2009, den. n. vol. n.

....., trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Ravenna il 12/01/2010 al n. di formalità;

Favore:, figlie per 1/2 della piena

proprietà ciascuna; **Contro:**, deceduto

il, per la piena proprietà;

NB: Accettazione tacita di eredità trascritta in data 14/10/2010 al n.

XXXXXX di formalità.

- Originariamente di proprietà di:, per la

piena proprietà, in virtù di atto notarile pubblico di Divisione Notaio

..... in data 29/06/1984 rep.,

Registrato a Ravenna il 19/07/1984 al n.

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Il Dott., Notaio in, esaminati i

documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna

DICHIARA

in base a detti documenti e registri, che gli immobili oggetto di attestazione

risultano essere di proprietà di, per la piena

proprietà.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Dott.

..... Notaio in, in data 18/07/2024, risulta

libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie

e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti

documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria n. del 14/10/2010 favore:**

..... e **contro:**

per Euro 252.000,00 di cui Euro 140.000,00 per capitale, derivante da

concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 25 anni, come da Atto

notarile pubblico a rogito Dott.ssa, Notaio

in, del 07/10/2010 rep.;

- **Pignoramento Immobiliare n. del 15/07/2024 favore:**

..... e **contro:**,

Pubblico Ufficiale: UNEP Presso Tribunale di Ravenna (RA), in data

03/06/2024 rep. 1839.

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, le iscrizioni e trascrizioni

pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte

e non risultano aggiornamenti rispetto alla certificazione notarile.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

In capo al debitore risulta il diritto di proprietà

per la quota di 1/1 dei beni oggetto di pignoramento e come risulta nel

certificato anagrafico di stato civile rilasciato dal Comune di Ravenna in data

30/09/2024 (*allegato F*) risulta di stato libero per divorzio

..... e nell'estratto per riassunto degli atti di

matrimonio sono elencate nel dettaglio le annotazioni in merito alla

comunione/separazione dei beni per effetto del matrimonio.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e

catastale, secondo la vigente normativa fiscale.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del primo sopralluogo, eseguito congiuntamente all'Ausiliario delegato dal Custode Giudiziario, durante il quale si è provveduto a stilare apposito verbale (*allegato J*); il bene pignorato, per dichiarazione dell'esecutata risultava occupato da lei medesima che ha dichiarato di abitarci stabilmente (così come confermato dal Certificato di Residenza rilasciato dal Comune di Ravenna) (*allegato G*) e dal figlio maggiorenne.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Presso gli archivi del Comune di Ravenna sono state reperite le seguenti pratiche riguardanti il cespite oggetto di perizia:

1. **Permesso di costruire n. XXX del 22/08/1963 PG XXX/1963** per l'ampliamento e modifica di fabbricato, intestato a (*allegato M*)

2. **Condono edilizio n. XXX del 10/03/1986 PG XXX/1986 del 09/07/1986** tacitamente accolto in data 17/11/1990 e a seguito del quale è stata rilasciata l'agibilità in data 11 maggio 1991, avente per oggetto la regolarizzazione della costruzione dei servizi, intestato a (*allegato N*)

* * *

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Relativamente alla particella sulla quale insiste il fabbricato, identificata al NCEU del Comune di Ravenna al **foglio 120, particella 127**, non risulta necessario il certificato di destinazione urbanistica.

Relativamente alla particella interessata dalla sede stradale, identificata al

NCT del Comune di Ravenna al **foglio 120, particella 128** (graffata alla particella 127), si rimanda a quanto espresso nel **Certificato di Destinazione**

Urbanistica rilasciato dal Comune di Ravenna a seguito di richiesta inoltrata dallo scrivente (*allegato O*), di cui si riporta uno stralcio:

si certifica che l'area sopra individuata è destinata:

- *dal Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera del Consiglio Comunale PV n. 25/2007 in data 27.02.2007 pubblicata sul BUR n.57/2007 e succ. mod. e integr. vigenti:*

- a “Spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente residenziale”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 96;

L'area è inserita nel “Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 33 C.3;

- *dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28.07.2009, pubblicato nel BUR il 26.08.2009 n. 152 e succ. mod. e integr. vigenti:*

- parte a “Sistema della mobilità, Viabilità carrabile, Strade”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.2.3 c1;

- parte a “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”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. VIII.6.4 c1;

L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio,

Paesaggi, Contesti paesistici locali - 4.1 Terre Vecchie del Montone",

disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.4 c2;

L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree

archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela

delle potenzialità archeologiche - Zona 3", disciplinata dalle Norme

Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.13;

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA E DICHIARAZIONE AGIBILITÀ

I cespiti pignorati, identificata al NCEU del Comune di Ravenna al **foglio**

120, con le particelle 127 e 128 sono entrambi ricompresi negli strumenti

urbanistici vigenti nel Comune di Ravenna, come di seguito elencato:

- Elaborato: RUE 2

▪ Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi,

Contesti paesistici locali - 4.1 Terre Vecchie del Montone – art.

IV.1.4 c2;

▪ Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree

archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree

di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 3 – art. IV.1.13;

▪ 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 – art. VIII.6.4 c1;

In relazione alla regolarità urbanistica ed edilizia del fabbricato, per i cui

dettagli si rimanda al relativo paragrafo, lo scrivente rileva che **non risulta**

essere depositato agli atti amministrativi degli archivi edilizi del Comune di Ravenna, **alcun certificato di abitabilità o agibilità** riferito alle opere di ristrutturazione eseguite dopo il 2010.

* * *

VERIFICA DI CONGRUITÀ DEI CANONI DI LOCAZIONE

Sul cespite pignorato, attualmente non risultano gravare contratti di locazione.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE,

DELLE PERTINENZE ED ACCESSORI

Trattasi di casa di civile abitazione del tipo abbinata, su due livelli e relativa area coperta e scoperta, oltre a servizi e proservizi, in lotto indipendente, oltre a lotto di terreno prospiciente il fabbricato, attualmente destinato a “sede stradale” in gestione al Comune di Ravenna (vedi paragrafo Destinazione Urbanistica).

Il compendio immobiliare è ubicato in zona urbana della frazione dell'abitato di San Michele, posto ad una distanza di circa km 7 dal centro storico di Ravenna a est ed a km 8 dall'abitato di Russi a ovest; dotato di servizi commerciali a distanza di 4 km circa.

Premesso che il cespite oggetto di procedura è attualmente costituito da unica unità immobiliare a destinazione abitativa, per evidenti motivi di esposizione e contenuti della presente Relazione di Stima, vengono distinti ed identificati dallo scrivente, n. 3 porzioni di fabbricato, individuati come “Corpo di Fabbrica A”, “Corpo di Fabbrica B” e “Corpo di Fabbrica C”, così

come riportato nell'elaborato grafico allegato (*allegato I*) e così come di seguito descritti.

Corpo di Fabbrica A

A due piani fuori terra ubicato fronte strada con ingresso, attraverso il cortile prospiciente, in prossimità del vano scala interno, con disimpegno sul soggiorno, locali ad uso servizio e lavanderia, al piano superiore n. 2 camere da letto, locale servizio igienico e piccolo ripostiglio nel disimpegno.

Corpo di Fabbrica B

Ad unico piano ubicato tra i fabbricati A e C e tra loro comunicante, costituito da locale disimpegno, locale servizio igienico con antibagno.

Corpo di Fabbrica C

Ad unico piano posto sul retro del lotto rispetto all'ingresso principale, è costituito da n. 2 locali ad uso servizio.

L'abitazione è raggiungibile dalla strada solamente attraverso un accesso pedonale, l'area cortiliva di proprietà è completamente recintata.

Il fabbricato è stato interamente ristrutturato nell'anno 2010, così come dichiarato dalla proprietà (per tale intervento di ristrutturazione edilizia non risulta agli atti alcun titolo amministrativo o altro che abbia autorizzato l'esecuzione delle opere).

I serramenti esterni dell'abitazione sono realizzati con telaio in pvc di colore tinto bianco con doppio vetro camera, oltre a zanzariere; al piano terra sul retro del corpo C sono presenti inferriate metalliche alle finestre, tutti gli oscuramenti dei serramenti esterni sono costituiti da persiane in alluminio di colore verde.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato di colore bianco, il

portoncino di ingresso è del tipo con serratura di sicurezza rifinito con pannello di tamponamento in legno.

I pavimenti interni in tutti gli ambienti sono costituiti da piastrelle di gres, i battiscopa sono coordinati e dello stesso materiale del pavimento.

Nel locale cucina e nei locali servizio igienico è presente il rivestimento alle pareti, ad altezze diverse; i bagni sono dotati di lavandino, box doccia, sanitari e rubinetterie funzionanti.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia a norma vigente, l'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato da una caldaia a gas a condensazione del tipo murale dedicata alla climatizzazione invernale e alla produzione di acqua calda sanitaria, situata nel locale lavanderia al piano terra; il sistema di diffusione è costituito da radiatori in tubolari metallici.

La struttura portante del fabbricato è del tipo in muratura di laterizio portante, i solai del piano primo e della copertura sono con struttura con travi in cemento armato vibrocompresso prefabbricati ed impalcato con elementi di laterizio.

La copertura è a falde con manto di copertura in tegole marsigliesi con lattonerie in lamiera. L'intero fabbricato esternamente è intonacato e tinteggiato.

L'impianto fognario è collegato alla rete pubblica, così come l'approvvigionamento idrico che avviene tramite acquedotto pubblico.

Il bene oggetto di procedura risulta in ottimo stato di manutenzione e di conservazione, attualmente abitato dalla proprietà.

Le aree esterne di pertinenza risultano essere in normale stato di manutenzione e di conservazione.

* * *

VINCOLI CONDOMINIALI**ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Sui beni oggetto di pignoramento, come riportato nell'atto di compravendita del 07/10/2010 numero di repertorio raccolta redatto dalla Dott.ssa Notaio in e trascritto il 14/10/2010 Rp. Rg. oltre a Rp. Rg. a Ravenna (*allegato K*), si evince che:

“La vendita è inoltre fatta sotto l'osservanza della servitù costituita con l'atto Notaio Rivalta in data 28 novembre 1954 registrato a Ravenna al n. 1283 ivi trascritto il giorno 8 dicembre 1954 art. 488, di passaggio attraverso la proprietà di per accedere alla via Faentina attraverso il passaggio comune, nonché con tutti i patti e condizioni ivi contenuti e/o richiamati relativi alle caratteristiche del passaggio, la nuova recinzione sulla nuova linea di confine con la restante proprietà, e lo scolo delle acque piovane, nonché con la servitù di accesso a favore dell'immobile oggetto del presente atto, costituita con atto Pasi del 29 giugno 1984 rep. 61333 registrato a Ravenna il 19 luglio 1984 al n. 3328 e trascritto a Ravenna il 30 luglio 1984 art. 6815 servitù se ed in quanto ancora da esercitare. [...]

Dall'analisi della nota di trascrizione del 14/10/2010 Rp. Rg., riguardante l'atto di compravendita precedentemente citato (*allegato P*), si evince che:

“l'immobile in oggetto viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto alla parte compratrice e quale risulta dai documenti catastali,

unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, con ogni comproprietà di legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile. La vendita è inoltre fatta sotto l'osservanza della servitù costituita con l'atto Notaio Rivalta in data 28 novembre 1954 registrato a Ravenna al n. 1283 ivi trascritto il giorno 8 dicembre 1954 art. 4888, di passaggio attraverso la proprietà di per accedere alla via faentina attraverso il passaggio comune, nonché con tutti i patti e condizioni ivi contenuti e/o richiamati relativi alle caratteristiche del passaggio, la nuova recinzione sulla nuova linea di confine con la restante proprietà, e lo scolo delle acque piovane, nonché con la servitù di accesso a favore dell'immobile oggetto del presente atto, costituita con atto pasi del 29 giugno 1984 rep. 61333 registrato a Ravenna il 19 luglio 1984 al n. 3328 e trascritto a Ravenna il 30 luglio 1984 art. 6815 servitù se ed in quanto ancora da esercitare. [...]

I beni oggetto di pignoramento risultano non essere gravati da ulteriori servitù ad esclusione di quelle sopra riportate.

* * *

SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Trattandosi di interno fabbricato monofamiliare adibito a civile abitazione su lotto di proprietà, non sono previste spese condominiali, spese di gestione o di manutenzione.

* * *

OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA,

EDILIZIA E CATASTALE

All'atto del sopralluogo e ai sensi della normativa vigente, si rilevano importanti difformità rispetto alla planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna (*allegato E*) e rispetto agli titoli edilizi Permessi di costruire PG/1963 (*allegato M*) e Condono edilizio n. PG/1986 (*allegato N*), depositati presso l'archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune, che tra di loro corrispondono.

All'atto del sopralluogo si è infatti riscontrata una situazione edilizia ed uno stato dei luoghi completamente diversi dalle rappresentazioni dei titoli edilizi e della planimetria catastale, in quanto, risulta essere stata effettuata una ristrutturazione edilizia completa dopo l'anno 2010, compreso opere di completo rifacimento impianti, consolidamento delle componenti edilizie, rifacimento delle opere murarie, sostituzione dei serramenti ma soprattutto è stato realizzato un corpo di fabbrica nella corte interna ad un piano fuori terra in collegamento ed in continuità con i due corpi di fabbrica sul fronte e sul retro; tale fabbricato è totalmente abusivo.

Premesso che lo scrivente ha già identificato il cespite oggetto di procedura nel paragrafo '*Consistenza e ubicazione immobile*' dividendolo in nr. 3 porzioni ben distinte dell'intero compendio immobiliare, individuati come "Corpo di Fabbrica A", "Corpo di Fabbrica B" e "Corpo di Fabbrica C", così come riportato nell'elaborato grafico allegato (*allegato I*), come segue si chiariscono alcuni aspetti fondamentali in merito alla "legittimazione" e alla "conformità edilizia" delle varie porzioni del compendio.

A seguito di attenta analisi della documentazione reperita presso gli uffici competenti in relazione allo stato dei luoghi, lo scrivente dichiara che:

- il corpo di fabbrica A è da considerarsi 'legittimo' ma difforme sia dal titolo edilizio e sia dalla planimetria catastale agli atti, che risalgono al 1986;

- il corpo di fabbrica B è da considerarsi totalmente abusivo, non conforme né alle norme attualmente vigenti e né alle norme vigenti all'epoca della realizzazione;

- il corpo di fabbrica C è da considerarsi 'legittimo' ma difforme sia dal titolo edilizio e sia dalla planimetria catastale agli atti, che risalgono al 1986.

Si precisa inoltre che:

- lo "stato legittimo" del corpo di fabbrica A (ai sensi dell'art. 10 bis della Legge Regionale n. 15/2013 e s.m.i.) risulta confermato in quanto esistente prima dell'anno 1967 così come dimostrato dal **Permesso di costruire n. ... del 22/08/1963 PG/1963** per l'ampliamento e modifica di fabbricato, intestato a (*allegato M*);

- lo "stato legittimo" del corpo di fabbrica C (ai sensi dell'art. 10 bis della Legge Regionale n. 15/2013 e s.m.i.) risulta confermato così come dimostrato dal **Condono edilizio n. ... del 10/03/1986 PG/1986 del 09/07/1986** tacitamente accolto in data 17/11/1990 e a seguito del quale è stata rilasciata l'agibilità in data 11 maggio 1991, avente per oggetto la regolarizzazione della costruzione dei servizi, intestato a (*allegato N*);

- il corpo di fabbrica C non risulta rappresentato in nessuna pratica edilizia e per tanto non può essere considerato legittimo.

Adempimenti di regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica

Per regolarizzare le difformità riscontrate nel cespite in oggetto, nel caso venga messo in pristino lo stato dei luoghi mediante la demolizione

del corpo di fabbrica individuato alla lettera B, è possibile relativamente ai

corpi di fabbrica denominati A e C, procedere con il deposito presso il

Comune di Ravenna di un'istanza di Sanatoria per opere edilizie ai sensi

della L.R. 23 del 2004 che prevede il versamento di un'oblazione forfettaria

pari ad Euro 2.000,00 all'atto del deposito della pratica (oltre a 100 euro di

diritti di segreteria), tale importo risulta essere considerato solo in acconto

nel caso che la Commissione provinciale riconosca un aumento del valore

commerciale dell'immobile (in qualità di organo preposto alla stima).

Contestualmente alla consegna dell'istanza edilizia è necessario predisporre

un elaborato grafico specifico di difformità riconducibili ai sensi della L.R.

23/2004 art. 19 bis c. 1/ter, oltre alla comunicazione presso l'Agenzia del

Territorio per l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature,

puramente a titolo indicativo, è la seguente:

CORPO DI FABBRICA A

Vani principali

Piano terra e piano primo ca. mq 124,70 al 100% ca. mq 124,70

CORPO DI FABBRICA B

Vani principali

Piano terra ca. mq 17,78 al 100% ca. mq 17,78

CORPO DI FABBRICA C

Vani accessori diretti:

Cantina e servizio (uso cucina) ca. mq 39,32 al 50% ca. mq 19,66

AREE SCOPERTE

10% fino a al limite costituito dalla somma della superficie dei vani

principali e dei vani accessori diretti e 2% per la quota eccedente

Porzione prospiciente via Casona ca. mq 14,15 al 10% ca. mq 1,42

Frustolo prospiciente via Ponticelli ca. mq 5,78 al 10% ca. mq 0,58

Totale superficie commerciale ca. mq 164,14

Arrotondata mq 164,00

Per la determinazione della superficie commerciale si è fatto riferimento

all'allegato C del DPR 138/1998 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'.

* * *

STIMA DEL BENE

Come già esposto nel paragrafo "Descrizione dei beni", trattasi di piena

proprietà di casa di civile abitazione del tipo abbinata in lotto indipendente

su due livelli fuori terra e relativa area coperta e scoperta, oltre a servizi e

proservizi, in frazione San Michele via Casona nr. 10.

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, il

sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del

bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova,

stimato a misura e ragguagliato, applicando il Metodo di Confronto del

Mercato (MCA – metodo riconosciuto dagli Standard e IVS) che compara

	dati di immobili recentemente compravenduti, aventi medesime	
	caratteristiche del cespite oggetto di valutazione, opportunamente corretti	
	con coefficienti di apprezzamento o deprezzamento e tenendo conto della	
	Tabella dell'O.M.I. (Anno 2024, semestre 1, Comune Ravenna, frazioni	
	minori), del Borsino Immobiliare oltre ai criteri generali definiti nel DPR.	
	138/1998 utilizzati per il calcolo delle superfici;	
	tenuto conto che trattasi di <u>bene oggetto di Procedura Esecutiva</u> , si assume	
	<u>come valore unitario il prezzo pari ad € 1.400,00 al mq.</u>	
	VALORE DI STIMA DELL'INTERO BENE € 229.600,00	
	(euro duecentoventinovemilaseicento/00)	
	Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si	
	operano le previste detrazioni ed in particolare:	
	- relativamente all'eliminazione della superficie commerciale della	
	porzione corrispondente al corpo di fabbrica B, da demolire, si ritiene	
	opportuno applicare al valore stimato un deprezzamento forfettario	
	par ad € 22.500,00;	
	- relativamente al costo edile delle lavorazioni necessarie per la messa	
	in pristino dei luoghi, si ritiene opportuno applicare al valore stimato	
	un deprezzamento forfettario in via sintetica par ad € 20.000,00	
	- relativamente alle detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica	
	e catastale, in riferimento a quanto precedentemente elencato nel	
	paragrafo 'Opere Diformi e Regolarizzazione Urbanistica, Edilizia e	
	Catastale', si ritiene opportuno applicare al valore stimato un	
	deprezzamento forfettario par ad € 12.000,00.	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr. 80/2024	Relazione di accertamento peritale

VALORE COMMERCIALE DELL'INTERO BENE.....€ 175.100,00

(euro centosettantacinquemilacento/00)

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

VALORE A BASE D'ASTA€ 148.835,00

ARROTONDATO A € 149.000,00

(euro centoquarantanovemila/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, 14/01/2025

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Giovanni Giardini

Allegati:

A. Documentazione fotografica

B. Visura storica Catasto Fabbricati Fgl 120 – part. 127

C. Visura storica Catasto Terreni Fgl 120 - part. 127

D. Visura storica Catasto Terreni Fgl 120 - part. 128

E. Planimetria catastale Fgl 120 – part. 127 – sub. 1

F. Certificato anagrafico di stato civile

G. Certificato di residenza storico

H. Nota trascrizione atto pignoramento

I. Elaborato grafico identificativo corpi di fabbrica

J. Verbale primo accesso congiunto

K. Atto di compravendita

L. Estratto di mappa

M. Autorizzazione edilizia per ampliamento e modifiche del 1963

N. Condonò edilizio del 1986

O. Certificato di Destinazione Urbanistica

P. Nota trascrizione atto di compravendita del 2010