

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

\*\*\*\*\*

***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO***

\*\*\*\*\*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 92/2024**

**Promossa da**

**CREDITO COOPERATIVO RAVENNATE FORLIVESE E IMOLESE**

**SOC. COOP. (C.F. 01445030396)**

**(Avv. ARENA ANTONINO)**

**Contro:**

**XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)**

**Giudice dell'Esecuzione:**

**Dott. SAMUELE LABANCA**

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Samuele Labanca, con decreto in data 26/09/2024, ha nominato lo scrivente Dott. Ing. Stefano Mazzoni, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna con il n. 1222, studio in Via Firenze n. 185 a Faenza (RA) ed all'Albo dei Consulenti del Giudice di codesto Tribunale, esperto stimatore nella causa civile di cui sopra.

Successivamente il giorno 01/10/2024, lo scrivente deposita presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, il giuramento di rito.

Il Giudice dell'Esecuzione ha posto allo scrivente i seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta

necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare 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, verificare 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;

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

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).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

**L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del 19/03/2025 ore 11:00**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei



documenti informatici e teletrasmessi.

Nel termine suddetto l'esperto dovrà depositare la relazione tecnica estimativa con i relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

\*\*\*\*\*

## **INTRODUZIONE**

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, eseguite le visure presso l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni), controllate ed aggiornate quelle presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Cervia, eseguite le indagini di carattere generale ed assunte informazioni sui valori di beni simili, effettuato in data 04/12/2024 un primo tentativo di sopralluogo dell'immobile con esito positivo, redige la presente relazione descrittiva – estimativa, suddividendola nei seguenti paragrafi:

- VERIFICA RELAZIONE VENTENNALE
- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROVENIENZA E ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU',  
PROPRIETA' (C.F., Stato civile, regime patrimoniale all'acquisto dei  
beni, ecc.)
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE  
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO,
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- CONFORMITA' E DESTINAZIONE URBANISTICA
- CONFORMITA' CATASTALE
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEL BENE
- ALLEGATI.

#### **VERIFICA RELAZIONE VENTENNALE**

In Atti è presente la "Relazione Notarile" del Dott. Domenico Guastamacchia Notaio in Forlì che ricostruisce la storia dell'immobile oggetto di pignoramento a partire dal 1993 anno in cui è stato rintracciato il primo l'atto di compravendita del terreno sul quale successivamente è stato realizzato il bene ora oggetto di esecuzione, coprendo un arco temporale di oltre 20 anni. Al momento del pignoramento immobiliare del 04/07/2024 l'esecutato era proprietario del bene oggetto di pignoramento.

\*\*\*\*\*

#### **DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobili notificato in data 04/07/2024 è stata pignorata la proprietà del seguente bene immobile, a favore di banca **CREDITO COOPERATIVO RAVENNATE FORLIVESE E IMOLESE SOC. COOP.**, in breve LA BCC ravennate, forlivese e imolese Soc. Coop., in persona del Presidente del CdA Dr. Giuseppe Gambi, con sede in Faenza (RA), Piazza della Libertà n. 14 - P.IVA: 01445030396,

*“Immobile sito in Comune di Ravenna (RA), fraz. San Pietro in Vincoli, Via Castrovecchio n. 13, distinto al Catasto Fabbricati del detto Comune alla Sezione Urbana S, al foglio 78, particella 188, sub. 1, zona censuaria 3, cat. A/3, Cl. 2, vani 5,5, rendita catastale euro 454,48, P. T-1-2;*

*L'unità immobiliare sopra descritta si intende con ogni aderenza, pertinenza e sovrastanza, comprese le costruzioni che sono state eventualmente erette e con le comproprietà spettanti a norma di legge, titolo e destinazione”*

\*\*\*\*\*

#### **CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILE**

Unità Immobiliare ad uso residenziale posto in zona urbana della Frazione del Comune di Ravenna denominata San Pietro in Vincoli in Provincia di Ravenna.

L'immobile è posizionato in zona urbanizzata della Frazione di San Pietro in Vincoli e consente la fruizione dei principali servizi pubblici e privati che la frazione del Comune di Ravenna mette a disposizione ivi compresi i mezzi di trasporto pubblici. Il centro della frazione dista circa 750 mt, la stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Forlì posta a circa 15.00 km, il capoluogo Ravenna dista circa 18 km.

L'accesso alla U.I. avviene direttamente dalla via Castrovecchio tramite un

cancello pedonale ed uno carrabile.

La zona è caratterizzata da immobili residenziali di medio / piccole dimensioni, mono familiari o plurifamiliari prevalentemente con ingresso esclusivo e corte privata caratteristiche similari alla U.I. oggetto di perizia.

L'unità immobiliare computa una superficie commerciale complessiva **pari a circa mq. 120,07.**

\*\*\*\*\*

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONFINI**

**Catastalmente** il bene risulta intestato a:

- **XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)**

nata a XXXXXXXX XXX il XX/XX/XXXX Diritto di: Proprietà per 1/1

- **Comune di Ravenna** Sez Urb. **S** Fg. **78**, Part. **188**, Sub **1** cat. A/3 Cl 2 Cons. 5.5 Vani, Sup. Catast. 114 mq, rendita catastale € 454,48, Via Castrovecchio n° 13 Piano T-1-2;

L'unità immobiliare confina a Nord con la via Castrovecchio a Est con la Via Castrovecchio a Sud con l'immobile Sub 2 della stessa Particella 188 che è in aderenza e a Ovest con l'immobile Sub 7 e 9 della stessa Particella 188 che sono posti in aderenza.

\*\*\*\*\*

### **PROVENIENZA E ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

**A XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)** nata a XXXXXXX XXX il XX/XX/XXXX il diritto di Proprietà 1/1 con atto del 27/07/2016 Pubblico ufficiale DEGLI ODDI GUALFREDUCCIO Sede FORLI' (FC) Repertorio n.133973 - COMPRAVENDITA;

Per le parti comuni nell'atto di provenienza si precisa che: “ *Quota di comproprietà proporzionale alla porzione immobiliare compravenduta, sulle*

*parti comuni dell'edificio quali previste per legge o destinazione.”*

\*\*\*\*\*

## **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

### **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale dei beni riportata in pignoramento risulta essere coerente con quanto riportato in atti.

\*\*\*\*\*

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

(Aggiornati al 04/11/2024)

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire le necessarie visure ipotecarie per verificare eventuali aggiornamenti, si allegano note ed elenco:

1. TRASCRIZIONE del 27/09/2003 - Registro Particolare 13414 Registro Generale 21517 Pubblico ufficiale SCARANO ERALDO Repertorio 110539/21188 del 23/09/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 27/09/2003 - Registro Particolare 4555 Registro Generale 21518 Pubblico ufficiale SCARANO ERALDO Repertorio 110540/21189 del 23/09/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 2193 del 17/10/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/09/2013.

Cancellazione totale eseguita in data 24/10/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE del 01/08/2016 - Registro Particolare 8413 Registro Generale 12909 Pubblico ufficiale DEGLI ODDI GUALFREDUCCIO Repertorio 133973/21165 del 27/07/2016

## ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2003 del 05/07/2019 (NULLITA')
4. ISCRIZIONE del 14/09/2016 - Registro Particolare 2767 registro Generale 14930 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 999/2016 del 13/09/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1235 del 17/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. TRASCRIZIONE del 06/04/2017 - Registro Particolare 3594 Registro Generale 5640 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 4503/2016 del 13/03/2017 DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
6. ISCRIZIONE del 26/10/2020 - Registro Particolare 2947 Registro Generale 17102 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI Repertorio 705 del 17/09/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
7. ISCRIZIONE del 14/02/2023 - Registro Particolare 452 Registro Generale 2776 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2041/9323 del 14/02/2023 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
8. TRASCRIZIONE del 31/07/2024 - Registro Particolare 11347 Registro Generale 15104 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 2256/2024 del 04/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nessuna nota è successiva alla relazione presente in atti.

\*\*\*\*\*

### **REGIME FISCALE**

La vendita dei beni oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari prevista dalla vigente normativa in materia.

\*\*\*\*\*

### **CONFORMITÀ' E DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'immobile oggetto di perizia è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal competente Comune di Ravenna:

1. **Concessione edilizia** n° 1084 rilasciata dal Comune di Ravenna in data 17/07/2001;
2. **D.I.A. in Variante** n° 4440 Presentata al Comune di Ravenna in data 13/06/2003;
3. **Richiesta del certificato di Conformità edilizia ed agibilità** Prot. n° 78951 del 02/11/2004 nel quale se ne attesta la conformità ed agibilità a far data dal 23/01/2005;

La verifica della congruità urbanistica è stata effettuata tramite la comparazione degli elaborati grafici dei titoli abilitativi sopra indicati e lo stato attuale dei luoghi, da tale comparazione emergono le seguenti anomalie:

- Nel sottotetto l'indicazione delle altezze è in linea con quanto rilevato, l'indicazione di "1,71" mt è in realtà 1,80 e la linea dell' H1.50 mt non è corretta.
- Nel piano sottotetto è presente una parete divisoria che delimita lo spazio ad una altezza minima di 1.05 mt.
- Il Lucernario presente nel sottotetto non è rappresentato graficamente negli elaborati grafici di progetto.

Le piccole difformità sopra segnalate possono essere sanate con una CILA in Sanatoria (i costi saranno detratti dal prezzo base d'asta).

- **Urbanisticamente** i beni oggetto di stima sono inseriti nell'area denominata dal R.U.E. del comune di Ravenna "*Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SUI - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra*" regolamentata dall'Art VIII.6.4 C1 delle NTA. La destinazione d'uso è in linea con quelle ammesse, si allega la normativa di riferimento.

\*\*\*\*\*

### **CONFORMITA' CATASTALE**

Catastalmente si segnalano le stesse anomalie urbanistiche ma tali difformità ai sensi della Circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio non sono tali da determinare la Difformità l'immobile è quindi da considerarsi Catastalmente conforme.

\*\*\*\*\*

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Da accertamenti effettuati presso l'Uff. Anagrafe del Comune di Faenza non risultano residenti nella U.I..

\*\*\*\*\*

### **DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI**

Data la natura delle U.I. non è pensabile un frazionamento in più lotti, si reputa quindi opportuno proporre la vendita in un unico lotto **per la quota di 1/1.**

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE DEL BENE**



Unità Immobiliare ad uso residenziale posta nel Comune di Ravenna nella frazione di San Pietro in Vincoli in Provincia di Ravenna.

L'U.I. è parte integrante di un fabbricato plurifamiliare Composto da quattro U.I. di civile abitazione indipendenti tra loro realizzato con struttura intelaiata portante e murature di tamponamento che si sviluppa su complessivi tre livelli fuori terra.

Esternamente il fabbricato si presenta intonacato a civile e tinteggiato con i parapetti dei balconi ed altri particolari architettonici in mattoni faccia a vista.

L'accesso alla U.I. avviene direttamente dalla via Castrovecchio tramite una corte esclusiva.

Entrando nella U.I. al piano terra troviamo un ampio soggiorno con Cucina separata, un Servizio igienico ed un disimpegno che dà accesso alla scala di collegamento con il piano superiore. Raggiunto il piano primo, troviamo due camere da letto ed un bagno, completano la proprietà una loggia ed un balcone accessibili dalle due camere.

L'area esterna, parzialmente pavimentata è piuttosto curata e sul fronte presenta un pregiato ulivo che caratterizza l'intero giardino.

L'unità immobiliare computa una superficie commerciale complessiva **pari a circa mq. 120,07.**

## **STRUTTURA**

- **Strutture Verticali:** in Muratura
- **Strutt. Orizz. (Solai):** in latero cemento
- **Solaio di Copertura:** in Laterocemento
- **FINITURE ESTERNE**
- **Pareti Esterne:** Intonaco a civile tinteggiato con dettagli in muratura faccia a vista

- **Infissi Esterni:** Scuroni in legno.
- **Parapetto scala:** In ferro.
- **Pavim. Esterne:** Autobloccanti in cemento e gres.
- **Recinzioni:** Muretti in muratura con sovrastante barriera metallica.

## **FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne:** Intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni:** In legno con vetrocamera.
- **Porte interne:** In legno tamburato laccate;
- **Pavimentazioni Interne:** In Materiale ceramico.
- **Bagno:** Pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico, sanitari sospesi e doccia;

## **IMPIANTI**

Sono tutti sotto traccia, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a Metano posta nella loggia superiore, elementi radianti in alluminio, impianto elettrico sotto traccia, aria condizionata nella camera principale, impianto telefonico e citofonico.

## **CONSIDERAZIONI GENERALI**

Lo stato di conservazione dell'U.I. è da considerarsi buono, il livello generale di finiture adottato è di buon livello.

Non sono evidenti interventi di manutenzione ordinaria / straordinaria necessari nel breve periodo.

\*\*\*\*\*

## **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La consistenza commerciale del lotto oggetto della presente procedura è di circa **mq. 120,07.**

\*\*\*\*\*

## **CRITERIO DI STIMA, 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 ed anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie Immobiliari locali, Catasto di Ravenna, Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal “Consulente Immobiliare” ed a livello locale dal “Rapporto del mercato immobiliare a Ravenna e provincia”.

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia,
- destinazione urbanistica,
- destinazione d’uso,
- vetustà,
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili simili, visto l’attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che, in condizioni di libero mercato, **il valore commerciale del bene in oggetto**, considerato libero, sarebbe il seguente:

Sup. Comm. mq. 120,07 x € 2.150,00 = € 258.150,50

Nel caso specifico occorre applicare le seguenti deduzioni:

- 1) Bene sottoposto a vendita conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobile che sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e in cui si trova si ritiene equo decurtare al mq un importo pari a € 322,50 / mq (15%);
- 2) Decurtazione necessaria per la conformità catastale ed urbanistica si ritiene equo decurtare al mq un importo pari a € 35,00 /mq;

Per quanto summenzionato **l'importo da proporre per la base d'asta** dovrà essere quantificato in € 215.225,48 **arrotondabile a 215.200,00 (duecentoquindicimiladuecento/00 euro).**

\*\*\*\*\*

Ritiene così il sottoscritto di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

Faenza, 18/02/2025

**Ing. Stefano Mazzoni**

[firma digitale apposta]

#### **ALLEGATI**

- A) – Riepilogo e descrizione finale
- B) – Estratto di mappa
- C) – Visure catastali
- D) – Planimetrie catastali ed Elaborato Planimetrico
- E) – Stralcio R.U.E.
- F) – Elenco formalità ipotecarie e Note
- G) – Sintesi descrittiva per pubblicità
- H) – Verbale di sopralluogo
- I) – Documentazione fotografica
- J)
- K) – Atto di provenienza.
- L) – Pratiche edilizie