



**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**



**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE**

**IMMOBILIARE N. 102/2024 R.G.E.**

***G.E. Dott. Samuele Labanca***



PROMOSSO DA



.....  
**CONTRO**  
.....  
.....



***Udienza del 26/03/2025, ore 11:00***



**RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE**



**ESPERTO INCARICATO:**

**ING. GUIDO VIOLANI**

**Via Bergantini n.6 – 48018 Faenza (RA)**

**Tel. 0546/680844 – Fax. 0546/699446**

**guido.violani@violaniassociati.it**



Il Giudice alle Esecuzioni con decreto in data 27.09.2024 nominava per il procedimento in oggetto Esperto stimatore l'Ing. Guido Violani, con studio Violani Associati in Faenza Via Bergantini 6, conferendo l'incarico di rispondere ai quesiti riportati nell'Ordinanza di nomina.

#### PREMESSA

Lo scrivente presa visione della documentazione agli atti ha compiuto i preliminari controlli, ha svolto i sopralluoghi necessari, ha eseguito accertamenti, rilievi, misurazioni, riprese fotografiche; ha effettuato accessi allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Ravenna, all'Agenzia delle Entrate Territorio - Catasto Fabbricati e Terreni e all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna e ha provveduto a depositare in data 08.11.2024 le verifiche preliminari che si riepilogano di seguito:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva;
- in riferimento agli immobili oggetto di pignoramento tale certificazione, con validità al 12.09.2024, risale fino agli atti di acquisto derivativi trascritti in data superiore ai venti anni la trascrizione del pignoramento;
- relativamente alla cronistoria catastale, in certificazione è indicato anche il precedente identificativo dell'unità in oggetto;
- l'estratto di mappa catastale è stato prodotto unitamente alla certificazione;
- il Creditore procedente non ha depositato i certificati di stato civile dei debitori esecutati e lo scrivente ha quindi provveduto alla richiesta per l'acquisizione degli stessi, che sono stati prodotti e dai quali risulta che i debitori sono coniugi e non sono riportate annotazioni relative al regime patrimoniale.

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

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

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

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

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

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

I - PROVENIENZA (Quesito n.8)

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

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n. 8)

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

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

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

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

(Quesiti n.1, 6, 7)

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data **12.09.2024** al **Reg. Gen. 17306**

e **Reg. Part. 12898** a favore di ..... e per essa, quale  
mandataria, ..... rappresentata e difesa dall'Avvocato

..... e presso di lui domiciliata in ....., sono

stati sottoposti ad esecuzione forzata, nella specie a pignoramento immobiliare *le unità immobiliari*

*di esclusiva proprietà dei sigg.ri* ....., CF ....., nato in

..... e ....., CF ....., nata in

..... per la quota di 1/2 ciascuno e quindi per l'intero entrambi oggi

*residenti in* ..... *con tutte le loro relative adiacenze, accessioni,*

*nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni ed ogni altra pertinenza e su tutto quanto sia*

*ritenuto gravabile ai sensi di legge e vi sia in seguito introdotto e trasportato e precisamente:*

*appartamento posto in Ravenna, via Tommaso Gulli n. 110, con vano cantina censito al Catasto*

fabbricati del Comune di Ravenna SEZ RA, FG. 80 MAPP. 1795, SUB 11 – P.T.-2, ZC.1 – CAT

A/4 – CL 3 – VANI 5 RC EURO 387,34.

Si segnalano le seguenti precisazioni:

- il nome corretto della via in cui è ubicato l'immobile risulta essere via Tomaso Gulli e non Tommaso Gulli, per probabile refuso di battitura nell'atto di pignoramento ma riportato correttamente nella nota;

- entrambi i debitori eseguiti alla data del 16.10.2024 secondo le risultanze dei pubblici registri

anagrafici non risiedono in Via Tomaso Gulli 110, come indicato nell'atto di pignoramento ma secondo i certificati prodotti dall'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Ravenna il Sig.

..... risulta iscritto all'indirizzo via ..... – Ravenna dal 07.09.2023.

Si conferma che i dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, salvo quanto già segnalato sopra relativamente all'indirizzo.

### B - OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI E INDICE DEI LOTTI

(Quesiti nn.1, 10)

Per le caratteristiche degli immobili si propone un lotto unico costituito dall'appartamento al piano secondo e relativa cantina al piano terra.

### C – DATI CATASTALI – PROPRIETA' / ALTRI COMPROPRIETARI

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

Identificazione catastale alla data del 07.10.2024:

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna (RA)

- **Sezione RA Foglio 80, particella 1795, Sub 11, Categoria A/4**, Zona censuaria 1, Classe 3,

Consistenza vani 5, VIA TOMASO GULLI n. 110 Piano T-2, Superficie Totale: 77 mq, Rendita

Euro 387,34.

**Intestati:**

1. .... (CF ..... ) nato in .....

il .....

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

2. .... (CF ..... ) nata in ..... il .....

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

### **Parti comuni**

Le parti comuni del fabbricato non sono identificate catastalmente ma rappresentate nella planimetria dell'appartamento e citate nell'atto di compravendita.

Il fabbricato, di cui l'unità è parte, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di

Ravenna – Sezione RAVENNA Foglio 80 Particella 1975 - ENTE URBANO

Superficie: 875 mq.

### **D – CONFINI**

(Quesito n.1)

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

- il **mappale 1795** che costituisce l'area di sedime del complesso residenziale di cui l'unità è parte, confina a Nord con mappale 504 (terreno) ragione Comune di Ravenna e con mappale 1361 (edificio) ragioni multiproprietà, a Sud con strada via Tomaso Gulli, a Est con mappale 1794 (edificio) e a Ovest con mappale 1796 (edificio) ragioni multiproprietà, salvo altri;
- il **sub 11** (abitazione e cantina) confina con muri perimetrali, con parti comuni, muri perimetrali, beni ....., salvo altri.

### **E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE**

(Quesito n. 2)

**Piena proprietà (quota 1/1) di appartamento posto al piano secondo, oltre a cantina al piano terra**, in complesso condominiale ex IACP di edilizia popolare, posto in Ravenna via Tomaso Gulli n. 110, situato in zona Darsena, distante circa 1,50 Km dalla sede del Comune del capoluogo di provincia.

**L'appartamento (sub 11)** con ingresso al civico 110 di Via Tomaso Gulli, interno 11, è costituito dalle seguenti superfici nette arrotondate: ingresso di mq 2,20, soggiorno di mq 20,50 con balcone/loggia di mq 3,60, cucina di mq 7,30, disimpegno di mq 1,30 due camere rispettivamente di mq 14,30 e mq 10,20 e un bagno di mq 2,70 finestrato. In termini di superfici lorda arrotondata: appartamento mq 71,00, balcone/loggia di mq 4,90. Altezza interna: ml 3,00 c.a omogenea per tutto l'appartamento.

**La cantina** è ubicata al piano terra con accesso dal corridoio comune, ha superficie netta arrotondata di mq 12,00 e altezza interna di ml 2,00 c.a. In termini di superficie lorda arrotondata mq 14,50.

**Il complesso residenziale** è costituito da n. 3 palazzine analoghe costruite nel periodo 1951 - 1954 dall'Istituto Autonomo Case Popolari Provincia di Ravenna, di complessivi quattro piani abitabili fuori terra, senza ascensore oltre ad un piano semi/interrato destinato a cantine e servizi. Il complesso ha un'area esterna comune totalmente delimitata da recinzione con cancellata e muretto su fronte strada via T. Gulli.

L'edificio, con struttura portante di tipo intelaiata in c.c.a con travi e pilastri, ha tamponamenti in laterizio, solai in latero cemento, balconi con soletta in c.c.a., parapetti prevalentemente in muratura e dove presenti sono state realizzate verande tramite chiusura con infisso in alluminio e vetro dei balconi/loggia. Le facciate dell'edificio sono finite prevalentemente a intonaco civile tinteggiato, con eccezione del piano terra che è realizzato per buona parte in pietra a vista. Tetto del tipo a falde, presumibilmente con struttura in latero cemento armato e manto di copertura in elementi di laterizio. Lattonerie in generale in lamiera tipo rame comprese le canne fumarie per gli scarichi delle caldaie dei singoli appartamenti. Serramenti esterni costituiti da tapparelle e gli infissi sono di tipo misto e portoncini di ingresso condominiali in legno. La pavimentazione presente nella corte è realizzata in palladiana di porfido, con esclusione dei marciapiedi perimetrali degli edifici che sono in lastre di tipo ghiaino lavato.

L'atrio di ingresso condominiale ha pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. La scala con struttura in c.c.a. è rifinita con pietra tipo marmo come l'ingresso e i pianerottoli.

L'appartamento ha le seguenti finiture interne

- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- portoncino di ingresso con serratura di sicurezza;
- porte interne in legno di colore chiaro;
- pavimenti prevalentemente in graniglia di marmo di varie colorazioni;
- rivestimenti dove presenti di tipo ceramico;
- infissi con profilo in legno di colore bianco con vetro semplice;
- impianto elettrico di tipo sottotraccia con placche e frutti standard;
- impianto di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia a gas a condensazione installata nel balcone /loggia e radiatori;
- impianto di condizionamento per il raffrescamento estivo nel soggiorno con split a parete e macchina esterna collocata nel balcone /loggia;
- impianto citofonico;
- utenza dell'acqua condominiale;
- utenza gas e fornitura di energia elettrica di tipo autonomo.

La cantina presenta pareti intonacate e tinteggiate e soffitto solo tinteggiato. La porta di accesso è in legno e la pavimentazione del piano terra è in cemento. È presente impianto elettrico.

Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti dell'abitazione che si presentano datati ma apparentemente in discreto stato di conservazione. Sarà comunque a cura del soggetto aggiudicatario la verifica della regolarità e del funzionamento degli stessi.

Il fabbricato esternamente si presenta in discreto stato di conservazione considerata la vetustà del complesso. Anche l'area esterna si presenta in generale in ordine.

L'abitazione presenta finiture risalenti all'epoca costruttiva mentre gli impianti sicuramente sono stati oggetto di adeguamenti e sostituzioni. Nel complesso lo stato è discreto.

## F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA

(Quesito n.2)

I beni con destinazione residenziale sono di proprietà di persone fisiche, alle quali sono pervenuti nel 2007 per atto di compravendita da altra persona fisica che non agiva per esercizio di attività

## G – SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

### ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE

(Quesito n.11)

Da quanto verificato e accertato in sede di sopralluogo nell'immobile risulta residente solo ..... , come riscontrato anche dalle verifiche eseguite presso i Pubblici registri anagrafici del Comune di Ravenna in data 16.10.2024 dalle quali risulta che:

- ..... è iscritto all'indirizzo .....
- ..... è l'unica residente all'indirizzo di via Tomaso Gulli n. 110 int. 11.

Il bene risulta quindi nella disponibilità della proprietà che lo utilizza e da liberarsi al Decreto di Trasferimento.

#### **Verifiche esistenza contratti di locazione**

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna - Ufficio Territoriale di Ravenna alla data del 29.10.2024, dopo la consultazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione e/o comodato relativi al compendio in oggetto.

## H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO

(Quesito n. 14)

Dal riscontro presso i Pubblici Registri Anagrafici dello Stato Civile del Comune di Ravenna alla data del 07.10.2024 risulta che ..... e ..... hanno contratto matrimonio in data 11.11.2004 a ..... L'atto di matrimonio è stato trascritto in Italia al registro degli atti di matrimonio nel 2017 al N. 58 p.2 s.C. e non risultano annotazioni relative al regime patrimoniale.

In data 25.05.2007 i coniugi acquistavano la proprietà dell'immobile in oggetto per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni, secondo quanto riportato nell'atto a firma Dott. Notaio Paolo Mario Plessi.

**I – PROVENIENZA**

(Quesito n.8)

Lo scrivente ha verificato l'esatta provenienza dei beni mediante il reperimento dei titoli di acquisto derivativi degli immobili in oggetto, così pervenuti all'attuale proprietà:

- **Atto di Compravendita del 25.05.2007 a rogito Dottor Paolo Mario Plessi**, Notaio in Conselice, iscritto al Collegio del Distretto Notarile di Ravenna, **Repertorio n. 74507 Raccolta n. 24631**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in

data 01.06.2007 al Reg. Gen. n. 13485 e Reg. Part. n. 8128 con il quale i coniugi ..... e ....., acquistavano da .....,

l'unità immobiliare in oggetto.

A ....., vedova, l'immobile, già identificato catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna – Foglio 80 Particella 619 (relativamente al terreno sul quale è stato costruito il fabbricato) e N.C.E.U. del Comune di Ravenna – Sezione Ravenna Foglio 80, particella 691 Sub 11 (relativamente all'unità in oggetto), è pervenuto da Istituto Autonomo per le Case popolari della Provincia di Ravenna, in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Eraldo Scarano, Notaio in Ravenna in data 05.02.1996, Repertorio n. 71415 Raccolta n. 11626, trascritto il 27.02.1996 al Registro Generale n. 2930 e Registro particolare n. 1999.

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

(Quesiti nn.8, 12)

**Parti in comune, servitù e vincoli**

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento ai seguenti atti di provenienza sopracitati

- Atto di Compravendita del 25.05.2007 a rogito Dottor Paolo Mario Plessi (atto completo allegato) che riporta di seguito:

*“Dichiara la parte venditrice che i beni in oggetto le spettano ed appartengono per i giusti e legittimi titoli e segnatamente per acquisto fatto con Contratto di cessione in proprietà di alloggio popolare da parte dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Ravenna a rogito Dott.*

Eraldo Scarano Notaio in Ravenna in data 5.2.1996 n. 71415/11626 di Rep. trascritto a Ravenna il 27.2.1996 art. 1999.

La presente compravendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, con ogni pertinenza, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile compravenduto si trova, con garanzia che sul medesimo non gravano privilegi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di qualsiasi genere, ad eccezione dei patti, obblighi, condizioni e servitù portati o richiamati dal sopra citato atto di provenienza; in merito a detti obblighi la venditrice dà atto che l'ACER – Azienda Casa Emilia -Romagna della Provincia di Ravenna già Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Ravenna con lettera in data 18-7.2006 prot. 6012-5 ha comunicato che il Consiglio di Amministrazione con proprio atto n.55 del 13.7.2006 ha deliberato di non esercitare il diritto di prelazione.”

- Atto di Compravendita del 05.02.1996 a rogito Dott. Eraldo Scarano che riporta di seguito:  
“premessi che

- il Consiglio Regionale con propria deliberazione Prot. 1964 del 4 maggio 1994 controllata senza rilievi dalla Commissione di Controllo in data 13 maggio 1994, Prot. 593559 ha approvato il piano di vendita degli alloggi di cui alla deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Ravenna n. 10092 del 2 febbraio 1994;
- che la signora ..... ha diritto di acquistare l'alloggio a norma della Legge 24 dicembre 1993 n. 560, avendo in uso un alloggio di edilizia residenziale pubblica a titolo di locazione da oltre un quinquennio.

...omissis...

E' compresa nella vendita la proporzionale comproprietà delle parti comuni e cose comuni del fabbricato ai sensi dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile.”

Si evidenzia quindi che l'immobile è stato acquistato ai sensi della legge 24.12.1993 n. 560, pertanto sottoposto a manifestazione all'Ente della volontà di alienare l'alloggio e richiedendo, come detto, allo stesso l'intenzione di esercitare il diritto di prelazione sull'acquisto del medesimo al valore di mercato.

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

Per il complesso residenziale di cui l'unità in oggetto è parte, risulta un'amministrazione condominiale condotta da .....

Alla data del 24.12.2024, in riscontro alle verifiche eseguite, presso l'Ufficio ..... risulta solo una bolletta pari ad euro 137,99 per spese condominiali non ancora pagate che scadrà il 25.01.2025. Tutti gli altri ratei risultano pagati dai proprietari e pertanto ad oggi non risultano pendenze a carico.

Si allega regolamento vigente d'uso degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.).

### **K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

(Quesito n. 8)

#### **Aggiornamento 20.12.2024**

Dagli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, in posizione: certificazione notarile ai sensi della L.302/1998 emessa dalla Dr.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone aggiornata al 12.09.2024 (*in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione*)

#### **ELENCO PREGIUDIZIEVOLE**

#### **Iscrizioni**

- **Art. 2979/01.06.2007** ipoteca volontaria (mutuo fondiario)

a favore di .....

contro ..... e .....

gravante la piena proprietà del bene in oggetto.

#### **Trascrizioni**

- **Art.12898/12.09.2024** verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ravenna del 26.07.2024 rep.2050)

a favore di .....

contro ..... e .....

gravante la piena proprietà del bene in oggetto.

### L – CONFORMITA' CATASTALE

(Quesito n. 6)

Dagli accertamenti eseguiti durante i sopralluoghi nelle unità immobiliari in oggetto si è riscontrata sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e le rispettive planimetrie catastali, ovvero la consistenza risulta conforme.

### M – INDAGINE AMMINISTRATIVA

#### VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

(Quesiti nn.3, 4, 5)

#### **Titoli edilizi**

Dall'esame dei titoli abilitativi e della documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna e presso gli archivi di .....Ravenna risulta che il complesso residenziale, di cui il fabbricato è parte, è stato edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi.

- **Licenza Edilizia n. 983 del 31.05.1951 Prot. Gen. n. 9115/1951** "Costruzione di un lotto di case popolari (n. 3 fabbricati) in Ravenna, zona Lanciani, come da disegni allegati"
- **Certificato di Abitabilità del 10.05.1954 Prot. Gen. n. 7988 del 17.04.1954** per "Fabbricato di nuova costruzione (16 appartamenti) sito in Ravenna Via Tommaso Gulli prolungamento di via

Lanciani".

Non risultano titoli autorizzativi relativi solo all'appartamento.

#### **Difformità edilizie**

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con

particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

In generale risulta esservi sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dell'immobile in oggetto e quanto rappresentato negli elaborati grafici dell'unico titolo autorizzativo salvo lievi difformità rientranti nelle Tolleranze costruttive ai sensi art. 19-bis della L.R. n. 23 del 2004. Risulta inoltre chiusura del balcone a bow window avente caratteristiche da non poter rientrare nella tipologia dell'infisso VEPA (Vetrare panoramiche amovibili) per le quali non sarebbe necessario alcun titolo edilizio per la loro installazione in quanto ricadenti in attività edilizia libera.

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

Salvo attuare la rimozione dell'infisso di chiusura del balcone che risulterebbe l'intervento più conveniente in termini economici e quantificabile in circa 800 Euro tra rimozione e smaltimento, per regolarizzare tale installazione, a seguito dell'entrata in vigore del D.L. N. 69 del 2024 "Decreto Salva casa", il procedimento tecnico-amministrativo da adottare è la SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001, per modifica dei prospetti. Tale regolarizzazione è subordinata al pagamento a titolo di oblazione della sanzione da un minimo di Euro 1.032,00 fino ad un massimo di Euro 10.000,00 determinata da Agenzia Entrate sulla stima dell'aumento del valore venale dell'immobile, oltre a competenze professionali tecniche per l'istruttoria della pratica in sanatoria, relativa asseverazione, predisposizione degli elaborati grafici e aggiornamento catastale che si stimano in Euro 3.000,00 oltre a contributo previdenziale e IVA. Il totale generale arrotondato dei costi complessivi per la regolarizzazione si ipotizza in Euro 5.000,00 nell'ipotesi in cui venisse determinata in fase istruttoria una sanzione minima di Euro 1.032,00.

Nella determinazione del valore di mercato finale pertanto verrà considerata l'ipotesi iniziale di rimozione dell'infisso.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate o provvedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

**Identificazione edilizia e urbanistica**

L'area su cui sorge il fabbricato, di cui l'unità in oggetto è parte, è inserita nei seguenti articoli dello strumento urbanistico vigente del Comune di Ravenna:

PSC 3

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

Articolo Normativa: Art.II.1°.33 C.3

RUE 2 Componente Perimetrale

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 2b

Articolo Normativa: Art.IV.1.13

RUE 2 Componente Perimetrale

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1

Ravenna

Articolo Normativa: Art. IV.1.4 c2.

**N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE****DEL VALORE DI MERCATO**

(Quesito n.9)

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da operatori e professionisti del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni disponibili fino al 1° semestre 2024 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Quest'ultima per il Comune di Ravenna (RA) nella fascia/zona Semicentrale/CINTURA ALLA ZONA CENTRALE – Codice di zona C1 – Microzona catastale 0 – riporta valori per sup. lorda, in stato conservativo Normale, per *Abitazioni di tipo economico* compresi tra 1.150 e 1.450 Euro/mq. Altre fonti e banche dati riportano per tale zona valori medi di 1.236 Euro/mq per immobili di analoga tipologia.

Il sottoscritto, nella determinazione dei valori, intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate dei beni, della vetustà del fabbricato e delle finiture interne dell'appartamento, del contesto urbano

in cui sono collocate, dello stato d'uso e manutenzione, dei costi da sostenere per la rimozione dell'infisso non autorizzato che chiude il balcone/loggia.

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

<b>RGE 102/2024</b>					
<b>LOTTO UNICO</b>					
<b>Ravenna – Zona Darsena – Via Tomaso Gulli n. 110</b>					
<b>Piena proprietà (quota 1/1) di appartamento di tipo economico, disposto al piano 2° int.11 e cantina al piano terra, in fabbricato condominiale senza ascensore, realizzato nel periodo 1951-1954. Stato d'uso generale dell'abitazione discreto. Libero al decreto di trasferimento</b>					
<i>Individuazione Catastale e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di ragguglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore comm. €/mq per dest.</i>	<i>Valore commerciale Euro</i>
<b>RA Fg 80 Mapp. 1795 Sub 11 (A/4)</b>					
Appartamento	71,00	100%	71,00		
Balcone/Loggia	4,90	40%	2,00		
Cantina	14,50	25%	3,60		
		<b>Totale</b>	<b>76,60</b>	<b>1.300</b>	<b>99.580,00</b>
<b>TOTALE</b>				<b>Euro</b>	<b>99.580,00</b>
A detrarre spese per irregolarità edilizie e aggiornamento catastale determinato forfaitariamente e comprensivo di oblazioni, diritti e competenze professionali e/o ripristini				<b>Euro</b>	<b>- 800,00</b>
<i>Restano</i>				<b>Euro</b>	<b>98.780,00</b>
Detrazioni per lo stato d'uso e di manutenzione oltre l'ordinario stato conservazione dell'immobile in riferimento al valore unitario attribuito				<b>Euro</b>	<b>0,00</b>
<i>Restano</i>				<b>Euro</b>	<b>98.780,00</b>
A detrarre importo a debito spese condominiali (non risultano posizioni debitorie ancora scadute)				<b>Euro</b>	<b>0,00</b>
<i>Restano</i>				<b>Euro</b>	<b>98.780,00</b>
A detrarre importo per vincoli e oneri giuridici non eliminabili				<b>Euro</b>	<b>- 0,00</b>
A detrarre importo per indisponibilità del bene per stato di possesso dell'immobile				<b>Euro</b>	<b>- 0,00</b>
<b>TOTALE</b>				<b>Euro</b>	<b>98.780,00</b>
<b>VALORE COMMERCIALE ARROT. LOTTO UNICO - QUOTA 1/1</b>				<b>Euro</b>	<b>99.000,00</b>
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%	<b>Euro</b>	<b>- 14.850,00</b>
			<b>Totale</b>	<b>Euro</b>	<b>84.150,00</b>
<b>VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROT. DEL LOTTO (QUOTA 1/1)</b>				<b>Euro</b>	<b>84.000,00</b>

Confidando di aver svolto correttamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto Esperto stimatore è a disposizione per ogni eventuale chiarimento o integrazione.

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

Faenza 30.12.2024

L'Esperto stimatore  
*Dott. Ing. Guido Violani*  
FIRMATO DIGITALMENTE

#### ALLEGATI

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