

VIOLANI ASSOCIATI



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE

IMMOBILIARE N. 132/2024 R.G.E.

G.E. Dott. *Samuele Labanca*



PROMOSSO DA

.....
CONTRO
.....



Udienza del 25/06/2025, ore 10:20



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 25.02.2025 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®
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 09.04.2025 le verifiche preliminari che si riepilogano di seguito:

- il creditore procedente ha optato per il deposito del Certificato Ipotecario ventennale e del Certificato catastale storico per immobile;
- in riferimento agli immobili oggetto di pignoramento tali certificazioni con validità al 06.11.2024 risalgono fino agli atti di acquisto derivativi trascritti in data superiore ai venti anni la trascrizione del pignoramento;
- l'estratto di mappa catastale è stato prodotto unitamente alle certificazioni;
- relativamente alla cronistoria catastale, in certificazione è indicato anche l'identificativo precedente dell'unità in oggetto;
- il Creditore procedente ha depositato anche il certificato anagrafico della debitrice esecutata, dal quale risulta che è di stato civile libero.

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 **31.10.2024** al **Reg. Gen. 20766**
e Reg. Part. 15335 a favore di

in persona dell'Amministratore e legale rappresentante con

studio in Via, rappresentato e difeso dall'Avv.

..... e Avv. e domiciliato presso il loro studio in,

....., sono stati sottoposti ad esecuzione forzata, nella specie a pignoramento immobiliare

i seguenti diritti immobiliari di cui risulta proprietaria esclusiva la

**-“Porzione del complesso immobiliare denominato “Villaggio San Giuseppe” (già Villaggio
Anic) sito in Comune di Ravenna, costituita da un appartamento al terzo piano (interno 5) del
fabbricato in via Lago di Garda, avente accesso dal numero civico 42 della stessa via, con
annesso un vano ad uso cantina al piano terra, e distinta nel Catasto Fabbricati di detto**

Comune alla sezione Ravenna, foglio 47 con il mappale 638 sub 21, p. T-3, z.c. 3, cat. A/4, cl. 3, v. 6,5, r.c. euro 352,48 (già mappale 179 sub 21, come da variazione per modifica identificativo registrata in data 18 ottobre 2005 e protocollata al n. RA0141094), oltre ai proporzionali diritti sulle parti comuni e/o condominiali”.

Si conferma che i dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

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 terzo e relativa cantina al piano terra.

C – DATI CATASTALI – PROPRIETA' / ALTRI COMPROPRIETARI

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

Identificazione catastale alla data del 07.03.2025:

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna (RA)

- Sezione RA Foglio 47, particella 638, Sub 21, Categoria A/4, Zona censuaria 3, Classe 3,

Consistenza vani 6,5, VIA LAGO DI GARDA n. 42, Piano T-3, Superficie Totale: 105 mq, Rendita Euro 352,48.

Intestati:

1)

Diritto di Proprietà per 1/1

Parti comuni

Le parti comuni del fabbricato non sono identificate catastalmente ma rappresentate nella planimetria dell'appartamento e indicate nell'elaborato planimetrico dell'intero comparto nel quale il fabbricato era identificato con il precedente mappale 179 e l'area di resede (area verde) a servizio dello stesso è identificata con il mappale 380.

Il fabbricato, di cui l'unità è parte, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna – Sezione RAVENNA Foglio 47 Particella 638 - ENTE URBANO di superficie 838 mq.

L'area di resede (area verde e corte) è identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna – Sezione RAVENNA Foglio 47 Particella 380 – ENTE URBANO di superficie 4.588 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 638**, che costituisce l'area di sedime del fabbricato è intercluso dal mappale 380 (area esterna) che confina a Nord con foglio 9 mappale 204 (terreno), ragioni Comune di Ravenna, a Sud con strada via Lago di Garda, a Est con mappale 552 (terreno) e a Ovest con mappale 792 (terreno) ragioni Comune di Ravenna, salvo altri.

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE

(Quesito n. 2)

Piena proprietà (quota 1/1) di appartamento posto al piano terzo, oltre a cantina al piano terra, in fabbricato condominiale, ubicato Ravenna via Lago di Garda n. 38 - 44, facente parte del "Centro residenziale Enrico Mattei" già "Villaggio San Giuseppe" e originariamente "Villaggio Anic" situato a Nord-Est del centro urbano di Ravenna, distante circa 2,30 Km dalla sede del Comune del capoluogo di provincia.

L'appartamento (sub 21) con ingresso al civico 42 interno 5, è costituito dalle seguenti superfici nette arrotondate: ingresso di mq 3,20, soggiorno di mq 20,00 con balcone di mq 6,20, cucina di mq 9,80 con balcone/loggia di mq 5,90, disimpegno di mq 4,30, bagno di mq 6,80 finestrato, ripostiglio di mq 3,20 e tre camere rispettivamente di mq 10,00, mq 10,30 e mq 15,60. In termini di superficie lorda arrotondata: appartamento mq 96,00, balconi mq 12,10. Altezza interna: ml 2,80 c.a omogenea per l'intera unità immobiliare.

La cantina è ubicata al piano terra con accesso dal corridoio nel portico comune e ha superficie netta arrotondata di mq 5,30 con altezza interna di ml 2,14 c.a. In termini di superficie lorda arrotondata mq 6,20. Si precisa che la cantina effettivamente in uso all'unità immobiliare non

coincide con quella indicata nello stralcio planimetrico allegato, bensì con un vano di analoga tipologia e dimensione, anch'esso ubicato al piano terra. La consistenza catastale dell'immobile è analoga.

Il complesso residenziale, di cui è parte l'unità in oggetto, è costituito dall'insieme di n. 29 fabbricati realizzati nel periodo 1956 - 1964 dall'Anic (Azienda Nazionale Idrogenazione Combustibili), parte del gruppo ENI, per la realizzazione di un villaggio operaio attuando piano di Urbanistica sperimentale, con l'obiettivo di integrare industria e territorio con attenzione al benessere sociale raggiungendo una capacità abitativa di 2.000 abitanti e la costruzione di scuola materna ed elementare, impianti sportivi (campi da calcio, tennis, bocciodromo) e la Chiesa (realizzata solo negli anni successivi). Oggi il quartiere mantiene alcune tracce della sua origine, ma ha perso gran parte dell'identità originaria legata all'ENI e con il sopraggiungere della privatizzazione del villaggio è stata attuata anche la demolizione o la riconversione di alcune strutture come la scuola materna.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima, è distinto come **Fabbricato 26 – civ. 42 (Lotto 11)** nel Regolamento del Maxi Condominio "Centro residenziale Enrico Mattei", è inserito all'interno del comparto edilizio sviluppato oltre viale Mattei, riconducibile ad una fase urbanistica caratterizzata da minore densità insediativa rispetto ai lotti edificati precedentemente. L'edificio, della tipologia in linea, si sviluppa su quattro piani fuori terra e non è servito da ascensore condominiale. Il piano terra è destinato a locali tecnici, centrale termica, spazi comuni e locali di servizio delle unità abitative. L'area esterna prevede spazi comuni aperti interposti tra i corpi di fabbrica, quali cortili, giardini, percorsi pedonali e aree di parcheggio.

La struttura portante dell'edificio è di tipo intelaiato in c.c.a con travi e pilastri, con strutture verticali a vista nella porzione inferiore (pilotis). La copertura è a due falde con gronde e pluviali in lamiera di rame.

I tamponamenti sono realizzati in laterizio, intonacati e tinteggiati. Le facciate presentano balconi aggettanti continui su ogni livello, sostenuti da montanti verticali in acciaio verniciato che risaltano la verticalità del prospetto con schema modulare. I serramenti sono in alluminio e/o legno verniciato con tapparelle avvolgibili esterne e porte vetrate degli ingressi condominiali con telaio metallico verniciato.

L'appartamento ha le seguenti finiture interne

- portoncino di ingresso in legno tamburato con serratura di sicurezza;
- infissi con profilo in legno verniciato;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- porte interne in legno verniciato di colore chiaro e dove presenti inserti in vetro;
- pavimenti prevalentemente in graniglia di marmo;
- rivestimenti e pavimenti di tipo ceramico nel bagno con sanitari e rubinetteria standard datati;
- rivestimento zona cottura di tipo ceramico;
- impianto elettrico di tipo sottotraccia con placche e frutti standard;
- impianto di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia a gas installata nel balcone / loggia;
- utenze autonome.

La cantina presenta pareti e soffitto intonacati e tinteggiati. La porta di accesso è in legno verniciato 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.

Esternamente il fabbricato si presenta in ottimo stato manutentivo, considerato il recentissimo intervento di rinforzo sismico attuato nel 2024 con intervento generale anche su facciate e balconi.

Internamente l'abitazione e la sua pertinenza si presentano in stato manutentivo mediocre.

F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA

(Quesito n.2)

I beni in oggetto con destinazione residenziale sono di proprietà di persona fisica, alla quale sono pervenuti nel 2017 per atto di compravendita da altra persona fisica che non agiva per esercizio di attività imprenditoriale o professionale. Si segnala che il fabbricato ha beneficiato di bonus fiscali per la riduzione del rischio sismico tramite pratica CILA-S per interventi di rinforzo statico e sismico di cui all'Art. 119 del D.L. n.34 del 2020.

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 occupato dalla proprietaria e dalla sua famiglia, come riscontrato anche dalle verifiche eseguite presso i Pubblici registri anagrafici del Comune di Ravenna in data 14.03.2025 dalle quali risulta iscritta all'indirizzo via Lago di Garda N. 42 - Interno: 5 – Ravenna, la seguente famiglia anagrafica:

-
-
-

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 28.04.2025, 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 19.03.2025 risulta che è ritornata allo stato civile libero per cessazione degli effetti civili del matrimonio in data 05.04.2005.

In data 21.12.2017, data di acquisto dell'immobile risultava pertanto di stato civile libero come dichiarato espressamente anche nell'atto.

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:

- **Atto di Compravendita del 21.12.2017** a rogito Dott. Notaio Alberto Fazi, in Ravenna, Repertorio n. 45933 Raccolta n. 13250, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità

Immobiliare di Ravenna in data 05.01.2018 al Reg. Gen. n. 258 e Reg. Part. n. 160 con il quale
....., di stato civile libero, acquistava da, l'unità
immobiliare in oggetto (Atto allegato).

- **Atto di Compravendita del 18.04.2005** a rogito Dott. Notaio Giancarlo Pasi in Ravenna,
Repertorio n. 147119 Raccolta n. 31115, trascritto in data 05.05.2005 al Reg. Gen. n. 10927 e Reg.
Part. n. 6681, con il quale acquistava da l'immobile
in oggetto, già identificato catastalmente all'indirizzo di Via Chiavica Romea n. 230 – Ravenna,

- **Atto di Compravendita del 30.08.2002** a rogito Dott. Notaio Annamaria Conte in Ravenna,
Repertorio n. 121893 Raccolta n. 14386, trascritto a Ravenna in 05.09.2002 al Reg. Gen. n. 18270
e Reg. Part. n. 11655, con il quale, acquistava da e
..... l'immobile in oggetto.

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 e a quanto riportato
nel Regolamento del Maxi condominio "Centro residenziale Enrico Mattei".

- Atto di Compravendita del 21.12.2017 a rogito Dott. Notaio Alberto Fazi Repertorio n. 45933
Raccolta n. 13250, (atto completo allegato) che riporta di seguito:

*"La porzione medesima, come risulta dall'atto di provenienza di cui in appresso, ha diritto alla
comproprietà in ragione di 2,069/1000 (due virgola zero sessantanove millesimi) delle parti comuni
generali al complesso residenziale, e precisamente delle aree cortilive relative a tutti i fabbricati che
lo costituiscono, nonché alla comproprietà in ragione di 40,250/1000 (quaranta virgola
duecentocinquanta millesimi) delle parti e cose comuni di detto fabbricato, ed in particolare dell'area
coperta, dei vani scale, tetto, muri perimetrali, antenna condominiale, centralina termica, vano
deposito, eccetera, fondazioni e quant'altro sia considerato parte comune a norma di legge; per
l'uso, l'amministrazione e la manutenzione delle parti comuni, nonché per la disciplina dei rapporti*

fra i condomini, dovranno essere osservate le norme di legge in materia e quelle contenute nel regolamento condominiale depositato in atti del Notaio in Ravenna Conte dr.ssa Annamaria in data 29 marzo 1995 repertorio n. 109632/11575, registrato a Ravenna il 31 marzo 1995 al n. 997 e quivi trascritto in data 3 aprile 1995 art. 3053. ...omissis ...

La vendita è fatta ed accettata col trasferimento nella parte acquirente di tutte le ragioni, azioni e diritti che alla parte venditrice competono sulla porzione venduta, sue aderenze, sovrastanze, pertinenze, infissi, semifissi, usi, comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente esistono od abbiano ragione di esistere, ed in particolare, se ed in quanto ancora attuali, con tutti i patti, condizioni e servitù richiamati nel citato atto di provenienza.”

- Regolamento 2020 del Supercondominio e dei singoli fabbricati condominiali Centro residenziale “Enrico Mattei” Ravenna. Si riporta di seguito:

“Art. 2) – Proprietà comuni a tutto il Centro Residenziale

2.1 Sono da considerarsi di proprietà comune a tutto il Centro Residenziale, di seguito denominato “Supercondominio”, in modo indivisibile ed inalienabile e nelle proporzioni che risultano dalle tabelle millesimali allegate al presente Regolamento – col “1” - l’area esterna ai 29 corpi di fabbrica, ivi compresa la viabilità pedonale, i giardini, i camminamenti, l’impianto di illuminazione esterna, le recinzioni, come da piantine allegate, la rete delle fognature nonché le opere, le installazioni ed i manufatti destinati all’uso comune dell’intero Centro Residenziale.

2.2 È inoltre bene comune a tutto il Centro Residenziale la struttura edile (ex – magazzino) presente nel Lotto n. 1 in via Lago Maggiore, 6 - 8 di mq 123, identificata al NCEU di Ravenna al foglio 47 mappale 153 sub 2.

2.3 Il locale adibito a centrale termica, l’impianto e l’annessa cabina elettrica, la cisterna a servizio dell’impianto stesso, nonché il circostante terreno, identificato al foglio 47 Mapp. 131, Mapp. 373, Mapp. 378, le cabine elettriche-Enel identificate al NCEU di Ravenna al foglio 47 rispondenti ai Mappali 153 sub. 1 di mq. 21, 351 e 352 di mq. 47 cadauno e 350 di mq. 53, non fanno parte del Supercondominio. Nel 2017 la centrale termica ha cessato definitivamente la sua funzione ed è stata avviata la fase di “recupero materiali e smantellamento”. Rispetto quindi a quanto previsto all’art. 3

del regolamento contrattuale allegato agli atti di assegnazione, tutte le servitù reciproche esistenti, per impianti e linee di trasporto – calore connesse alla centrale termica ed all'impianto di riscaldamento automaticamente sono estinte.”

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

Per la gestione condominiale del fabbricato, di cui l'unità in oggetto è parte e meglio indicato come Condominio Residenza Ravenna –Via Lago di Garda 38 – 44 è attualmente in carica lo studio di Amministrazioni Condominiali in che ha fornito allo scrivente le seguenti informazioni e documentazione relativa al complesso:

- il regolamento condominiale di tipo contrattuale ed è stato prodotto (allegato);
- è in essere polizza globale fabbricati stipulata con ASSIMOCO SPA, che si allega unitamente all'ultima quietanza;
- risulta in corso procedimento per Decreto Ingiuntivo nei confronti di altro condomino del complesso;
- nell'ultima assemblea tenutasi in data 23.01.2025 sono stati deliberati lavori di sostituzione dei chiusini rotti e sistemazione dei locali comuni.

Relativamente alla proprietà in oggetto, identificata nelle tabelle di riparto con il **N. 364 del Fabbricato 26 – civ. 42**, risulta una situazione rate versamenti come segue.

Importo a debito pari a Euro 11.239,26 così ripartito:

1^ rata del 04.02.2025 di Euro 11.944,99 – non versata

2^ rata del 15.03.2025 di Euro 150,94 – versata

3^ rata del 15.06.2025 di Euro 150,94 – da versare

4^ rata del 15.06.2025 di Euro 150,94 – da versare.

Bilancio Consuntivo gestione ordinaria, esercizio dal 01.11.2023 al 21.10.2024 - Le spese annue di gestione ordinaria per l'unità in oggetto, risultano pari a Euro 170,08.

Bilancio Preventivo gestione ordinaria, esercizio dal 01.11.2024 al 31.10.2025 – Le spese annue previste risultano pari a Euro 226,98.

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Quesito n. 8)

Aggiornamento 28.05.2025

Dagli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, in posizione: certificato catastale storico ed estratto di mappa rilasciati dall'Agenzia Entrate di Ravenna-Territorio aggiornati al 06.11.2024 e certificato ipotecario storico rilasciato dall'Agenzia Entrate di Ravenna-Servizi di Pubblicità Immobiliare con apposta marca temporale recante la data del 11.11.2024.

(in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

Iscrizioni

- **Art. 2418/05.05.2025** *ipoteca volontaria (mutuo fondiario)*

a favore di

contro e

gravante la piena proprietà del bene in oggetto

Rinnovata con ipoteca iscritta in data 02.05.2025 art. 1646 (nota allegata) di cui riporta di seguito

quanto indicato in Sezione D:

“Con la presente nota d'iscrizione s'intende rinnovare l'ipoteca iscritta in data 05-05-2005 registro particolare 2418 e registro generale 10928 nascente da contratto di mutuo a rogito del Notaio Pasi Giancarlo di Ravenna del 18-04-2005 repertorio 147120/31116.

L'ipoteca in rinnovazione si estende a tutti gli elementi elencati nell'originaria nota d'iscrizione da rinnovare la quale costituisce titolo per la rinnovazione ai sensi dell'art. 2850, comma 2, c.c.si chiede l'esenzione dal pagamento delle imposte ai sensi dell'art.15 e seguenti del d.p.r. n.601 del 29/09/1973. L'immobile presente nella nota originaria a seguito di variazioni per identificativo catastale attualmente si trova censito alla sezione RA foglio 47 particella 638 sub 21. Con atto di compravendita trascritto in data 05/01/2018 al numero di Registro Particolare 160 il signor vende l'immobile alla signora

Trascrizioni

- Art. 15335/31.10.2024 verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario dell'Unep di Ravenna in data 05.10.2024 rep.3317)

a favore di

contro

gravante la piena proprietà del bene in oggetto.

Osservazioni

Si precisa che il codice fiscale del Pubblico Ufficiale di Ravenna indicato nella trascrizione di pignoramento immobiliare depositata in data 31.10.2024 all'art.15335 è errato.

Il codice fiscale indicato corrisponde all'Unep presso il Tribunale di La Spezia, mentre il codice fiscale dell'Unep presso il Tribunale di Ravenna è il seguente: 80006400396.

L – CONFORMITA' CATASTALE

(Quesito n. 6)

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo nell'unità immobiliare in oggetto si è riscontrata sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e le rispettive planimetrie catastali, salvo quanto di seguito riscontrato.

Appartamento: nell'ingresso non è presente la nicchia tra il pilastro e il cavedio impianti ma risulta una parete continua. Il ripostiglio adiacente alle camere ha dimensioni inferiori a vantaggio di una delle stesse. Tali difformità rispetto alla planimetria catastale non incidono sulla consistenza.

Cantina: come già indicato precedentemente il locale in uso non corrisponde alla sagoma indicata nella sua planimetria, ciò nonostante sia per dimensionamento che per ubicazione i vani risultano pressoché analoghi con uguale altezza interna e di medesime consistenze catastali.

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 risulta che il complesso residenziale,

di cui il fabbricato è parte, è stato edificato a partire dal 1956. In particolare il corpo edilizio in oggetto, indicato con l'appellativo di "treno" per la caratteristica forma che lo ricorda, è stato edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- **Licenza Edilizia n. 856 del 14.05.1963 Prot. Gen. n. 26239 del 27.07.1962** "Costruzione case di tipo economico 5° lotto del quartiere A.N.I.C. in Ravenna, Via Chiavica Romea. Non risultano in archivio documenti attestanti l'agibilità tranne un modulo indicante la constatazione di lavoro eseguito regolarmente da parte degli organi di vigilanza del Comune in data 07.09.1964.

Alcuni fabbricati che originariamente componevano il complesso residenziale sono stati successivamente oggetto di condono edilizio, presentato con istanza n. 6584, prot. 60988 del 31.12.1986, per il quale è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 10484 in data 19.10.1996 per ciascuno degli immobili interessati. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima non rientrava tra quelli condonati in quanto non direttamente interessato dal procedimento di sanatoria, sebbene tale titolo venga risulta citato anche nei titoli di provenienza precedenti.

- **Pratica CILA - SUPERBONUS Prot. Gen. n. 234566 del 2022** per "Interventi di rinforzo statico e sismico di cui all'art. 119 del D.L. N.34 del 2020 in edificio condominiale sito a Ravenna via Lago di Garda 38-44 - Ravenna "- Pratica sismica n.548/2022, Prot. Gen. 234566/2022, in data 10/11/2022.

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, lo stato attuale dell'immobile risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'unico titolo autorizzativo, che include il progetto del piano tipo. Le eventuali lievi difformità riscontrabili rientrano chiaramente nelle tolleranze costruttive previste dall'art. 19-bis della L.R. n. 23 del 2004. Appare inoltre evidente, sia dalla tipologia delle finiture, sia dalla corrispondenza tra la planimetria catastale e quella progettuale allegata alla licenza edilizia,

che tali differenze siano riconducibili con certezza a modifiche eseguite in fase di realizzazione, come previsto dalla normativa vigente in materia di tolleranze costruttive. Tali difformità che vengono descritte di seguito, pertanto, non incidono sulla legittimità edilizia dell'immobile.

Appartamento: nell'ingresso non è presente la nicchia tra il pilastro e il cavedio impianti ma la parete è continua. Il ripostiglio adiacente alle camere ha dimensioni inferiori per diversa posizione del muro divisorio tramezzo.

Cantina: nella documentazione disponibile e visionata non era presente l'elaborato grafico del piano terra pertanto per determinare la legittimità della cantinetta l'unico elaborato grafico è la planimetria catastale dell'immobile che nel caso di specie corrisponde al catasto di primo impianto. Rispetto al locale utilizzato in sede di sopralluogo risulta esservi sostanziale corrispondenza.

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

Considerato che le difformità rilevate possono ricondursi a tolleranze costruttive non risultano necessari provvedimenti in sanatoria.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni 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

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

Articolo Normativa: Art.II.1°.33 C.3

PSC 3

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

Articolo Normativa: Art.VI.3°.96

PSC 3

Specificazione: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria, PUA approvato

Articolo Normativa: Art.I.6°.22 C.3

RUE 2 Componente di Zona

Specifica: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere

Articolo Normativa: Art.VIII.6.9

RUE 2 Componente Perimetrale

Specifica: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA approvati

Articolo Normativa: Art. III.1.3

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 2° 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 1.250 e 1.500 Euro/mq. Altre fonti e banche dati, per immobili di analoga tipologia, riportano per tale zona valori medi di 1.300 Euro/mq.

Il sottoscritto, nella determinazione dei valori, intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate dei beni, del contesto urbano in cui sono collocate, dello stato d'uso e manutenzione, della tipologia e delle caratteristiche costruttive del fabbricato, considerando anche il recente intervento di riduzione del rischio sismico. Relativamente all'appartamento si considerano lo stato di manutenzione generale mediocre e l'ubicazione al piano terzo non servito da ascensore e le finiture interne piuttosto datate.

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

RGE 132/2024					
LOTTO UNICO					
Ravenna – Quartiere ANIC – Via Lago di Garda n. 42					
Piena proprietà (quota 1/1) di appartamento di tipo economico, disposto al piano 3° int.5 e cantina al piano terra, in fabbricato condominiale senza ascensore, realizzato nel periodo 1962 – 1964 ma oggetto di recenti interventi di manutenzione straordinaria. Stato d'uso generale dell'abitazione mediocre. Libero al decreto di trasferimento					
<i>Individuazione Catastale e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di ragguaglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore comm. €/mq per dest.</i>	<i>Valore commerciale Euro</i>
RA Fg 47 Mapp. 638 Sub 21 (A/4)					
Appartamento	96,00	100%	96,00		
Balcone/loggia	5,90	40%	2,36		
Balcone	6,20	30%	1,86		
Cantina	6,20	25%	1,55		
		<i>Totale</i>	101,77	1.300	132.301,00
TOTALE				Euro	132.301,00
A detrarre spese per irregolarità edilizie e aggiornamento catastale determinato forfetariamente e comprensivo di oblazioni, diritti e competenze professionali e/o ripristini				Euro	0,00
<i>Restano</i>				Euro	132.301,00
Detrazioni per lo stato d'uso e di manutenzione oltre l'ordinario stato conservazione dell'immobile in riferimento al valore unitario attribuito				Euro	0,00
<i>Restano</i>				Euro	132.301,00
A detrarre importo a debito spese condominiali (non risultano posizioni debitorie ancora scadute)				Euro	-11.239,26
<i>Restano</i>				Euro	121.061,74
A detrarre importo per vincoli e oneri giuridici non eliminabili				Euro	- 0,00
A detrarre importo per indisponibilità del bene per stato di possesso dell'immobile				Euro	- 0,00
TOTALE				Euro	121.061,74

VALORE COMMERCIALE ARROT. LOTTO UNICO - QUOTA 1/1	Euro	121.000,00
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL 15%	Euro	- 18.150,00
Totale	Euro	102.850,00
VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROT. DEL LOTTO (QUOTA 1/1)	Euro	103.000,00

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 29.05.2025

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