

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 137/24 R.G.E.

PROMOSSO DA

CONTRO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

ARCH. LUISA GALEOTTI

Via Romea, 21/A – 48121 Ravenna

Telefono fisso +39 0544/34559

Mail luigale28@gmail.com

PEC luisagaleotti@pec.metropolivirtuale.it

Ravenna, 05/05/2025

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

1/47

Relazione di accertamento peritale

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MASSIMO VICINI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 137/24 R.G.E.

Promosso da:

PROCEDENTE _____

(avv. _____)

Contro

ESECUTATO _____

* * *

LOTTO UNICO

**N. 3 MAGAZZINI/DEPOSITO, N. 1 AUTORIMESSA E N. 3 UFFICI IN VIA
CANALAZZO N. 13 A RAVENNA (RA), LOCALITÀ RAVENNA, DISTINTO AL
CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RAVENNA, SEZIONE URBANA RA,
FOGLIO 46, PARTICELLA 64, SUBALTERNI 4, 5, 6, 7, 8, 9 E 10**

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL COMPENDIO

QUESITO N. 1

Alla data del 17/01/2025, il bene immobile oggetto di stima risultava così identificato
all'Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali dell'Agenzia dell'Entrate:

- beni intestati a:

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

2/47

Relazione di accertamento peritale

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

----- (CF -----), con sede in

----- (--), diritto di proprietà per 1/1

- dei seguenti beni:

- Catasto Fabbricati

Dati identificativi: Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**, Sez. Urb. **RA**, Foglio**46**, Particella **64**, Subalterno **4**ASTE
GIUDIZIARIE®Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **RAVENNA (H199)****(RA)**, Foglio **46**, Particella **64**ASTE
GIUDIZIARIE®

Classamento: Rendita: Euro 509,02, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 112

m²Indirizzo: **VIA CANALAZZO n. 13 Piano T**Dati di superficie: Totale: 129 m²ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- Dati identificativi: Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**, Sez. Urb. **RA**, Foglio

46, Particella **64**, Subalterno **5**ASTE
GIUDIZIARIE®Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **RAVENNA (H199)****(RA)**, Foglio **46**, Particella **64**ASTE
GIUDIZIARIE®

Classamento: Rendita: Euro 677,18, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 149

m²Indirizzo: **VIA CANALAZZO n. 13 Piano T**Dati di superficie: Totale: 159 m²ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- Dati identificativi: Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**, Sez. Urb. **RA**, Foglio

46, Particella **64**, Subalterno **6**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento di esecuzione immobiliare n.**137/24 R.G.E.**

contro

3/47**Relazione di accertamento peritale**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di RAVENNA (H199)
(RA), Foglio 46, Particella 64

Classamento: Rendita: Euro 154,27, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 29 m²

Indirizzo: VIA CANALAZZO n. 13 Piano T

Dati di superficie: Totale: 34 m²

- Dati identificativi: Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**, Sez. Urb. **RA**, Foglio **46**, Particella **64**, Subalterno **7**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di RAVENNA (H199)
(RA), Foglio 46, Particella 64

Classamento: Rendita: Euro 766,94, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 3
vani

Indirizzo: VIA CANALAZZO n. 13 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 61 m² Totale escluse aree scoperte: 61 m²

- Dati identificativi: Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**, Sez. Urb. **RA**, Foglio **46**, Particella **64**, Subalterno **8**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di RAVENNA (H199)
(RA), Foglio 46, Particella 64

Classamento: Rendita: Euro 511,29, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 2
vani

Indirizzo: VIA CANALAZZO n. 13 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 32 m² Totale escluse aree scoperte: 32 m²

- Dati identificativi: Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**, Sez. Urb. **RA**, Foglio

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

4/47

Relazione di accertamento peritale

46, Particella 64, Subalterno 9

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di RAVENNA (H199)

(RA), Foglio 46, Particella 64

Classamento: Rendita: Euro 1.789,52, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 7
vani

Indirizzo: VIA CANALAZZO n. 13 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 200 m² Totale escluse aree scoperte: 200 m²

• Dati identificativi: Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**, Sez. Urb. **RA**, Foglio
46, Particella 64, Subalterno 10

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di RAVENNA (H199)

(RA), Foglio 46, Particella 64

Classamento: Rendita: Euro 449,94, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 99 m²

Indirizzo: VIA CANALAZZO n. 13 Piano T

Dati di superficie: Totale: 105 m²

Risulta comune **esclusivamente** alle unità sopradette la seguente unità:

- Dati identificativi: Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**, Sez. Urb. **RA**, Foglio
46, Particella 64, Subalterno 11

Bene comune non censibile - Partita speciale A

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di RAVENNA (H199)

(RA), Foglio 46, Particella 64

Indirizzo: VIA CANALAZZO n. 13 Piano T-1

Tutte le unità di cui sopra insistono sulla seguente area distinta:

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

5/47

Relazione di accertamento peritale

• Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**, Sezione **RAVENNA**

Foglio **46**, Particella **64**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di **RAVENNA (H199)**

(RA), Foglio **46**, Particella **64**

Classamento: Particella con qualità: **ENTE URBANO**, Superficie: **604 m²**

Si evidenzia che le unità Sub. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11 derivano tutte dall'originaria consistenza del Sub. 3 (indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento, benché già soppresso), soppresso per “*VARIAZIONE del 13/12/2023 Pratica n. RA0095109 in atti dal 14/12/2023 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 95109.1/2023)*”.

Successivamente a tale variazione sono inoltre avvenute le seguenti ulteriori variazioni:

- relativamente all'unità Sez. Urb. **RA** Foglio **46** Particella **64** Subalterno **4** (con variazione di rendita, classe e consistenza) per:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/10/2024 Pratica n. RA0101399 in atti dal 29/10/2024 VARLAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 101399.1/2024) Notifica effettuata con protocollo n. RA0102812 del 05/11/2024

- relativamente all'unità Sez. Urb. **RA** Foglio **46** Particella **64** Subalterno **5** (con variazione di rendita, categoria, classe e consistenza) per:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/10/2024 Pratica n. RA0101399 in atti

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

6/47

Relazione di accertamento peritale

dal 29/10/2024 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 101399.1/2024) Notifica
effettuata con protocollo n. RA0102813 del 05/11/2024

Si osserva infine che nella planimetria catastale la destinazione dell'unità è indicata
come "laboratorio artigianale" (e non come deposito/magazzino). Analogamente,
l'elenco subalterni (connesso all'elaborato planimetrico protocollo RA0095109 del
13/12/2023) riporta per tale unità ancora la destinazione "laboratorio per arti e
mestieri" e non "magazzino".

Si precisa infine che la destinazione d'uso indicata nell'ultimo titolo edilizio (SCIA
in sanatoria del 04/08/2017, P.G. 132380/2017) è ancora di "laboratorio
artigianale".

CONFINI

QUESITO N. 1

Il bene confina: ragioni ----- (Part. 1073), ragioni -----,
-----, -----, ----- (Part. 1075), ragioni
-----, -----, -----
e -----, -----, ----- e
-----, -----, -----,
-----, ----- e ----- (Part. 1846),
----- e ----- (Part. 1262), via Canalazzo, salvo altri
apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute
successivamente alla verifica della scrivente.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

7/47

Relazione di accertamento peritale

EVENTUALE FORMAZIONE IN LOTTI**QUESITI NN. 1 E 10**

Stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene e/o l'ulteriore formazione in lotti.

In particolare, per quanto il compendio sia (a oggi) costituito da n. 7 unità immobiliari (oltre a B.C.N.C. comune a queste), per lo stato e le condizioni dell'immobile, per la disposizione delle stesse unità nonché le effettive possibilità di utilizzo del bene non si può che assumere una modalità di vendita unitaria.

D'altra parte, sino a dicembre 2023, il bene era costituito da unica unità immobiliare, poi suddivisa da un punto di vista catastale (in assenza di opere) nelle attuali unità senza opere.

EVENTUALI OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO**QUESITO N. 1**

Il compendio oggetto di stima risulta essere, come detto, censita al Catasto dei Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati, pertanto non si ritiene opportuno procedere a operazioni di frazionamento.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**QUESITO N. 2**

Piena proprietà di fabbricato a uso uffici e deposito/magazzino (da un punto di vista catastale), sito in via Canalazzo al civico 13, in zona semicentrale a Ravenna in tessuto edilizio caratterizzato in prevalenza da residenze a due o tre piani fuori terra con buona dotazione di servizi pubblici ed esercizi commerciali di quartiere.

Il fabbricato, che si sviluppa praticamente su un piano fuori terra (a piano rialzato) e su un

Procedimento di esecuzione immobiliare n.**137/24 R.G.E.**

contro

8/47

Relazione di accertamento peritale

piano seminterrato, risale agli anni '50 e poi oggetto di ampliamenti e interventi edilizi nel tempo, sino a ottenere una definitiva regolarizzazione nel 2018.

L'immobile, in stato di abbandono da diversi anni, è in stato di conservazione (interno/esterno) complessivamente scarso/pessimo, con pareti esterne intonacate prive di tinteggiatura, infissi in legno, pvc o alluminio, soglie e bancali in pietra, sistema di oscuramento, ove presente, con avvolgibili in pvc.

Si osserva che la parte retrostante del fabbricato (sia a piano rialzato che seminterrato) è caratterizzato da pareti realizzate sul confine di proprietà, dotate solamente di luci e generalmente non finestrate, che dunque permettono una fruizione degli ambienti particolarmente limitata e condizionata.

L'immobile, a cui si accede tramite accesso pedonale e accesso carrabile da via Canalazzo attraverso area cortilizia in proprietà esclusiva, è costituito al piano terra rialzato da: sala ingresso, nove uffici, locale archivio/attesa, disimpegni, due bagni, ripostiglio, locale deposito e ampio terrazzo; al piano seminterrato, a cui si accede tramite rampa carrabile esternamente o da scala interna, è costituito da ampio locale adibito a laboratorio artigianale/magazzino, autorimessa, sei locali a uso deposito, disimpegno, spogliatoio, antibagno e bagno oltre a locale tecnico con accesso da area esterna.

I locali si presentano in cattive condizioni, con pareti ammalorate da aloni, muffe, distacchi di pellicola pittorica e/o intonaco, dovute presumibilmente a infiltrazioni di acqua meteorica dal manto di copertura o dal terrazzo.

Superficie reale: uffici piano terra rialzato circa mq 221 nel corpo principale e circa mq

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

9/47

Relazione di accertamento peritale

158 nel corpo secondario/retro, terrazzo circa mq 61, area cortilizia circa mq 79; depositi/laboratorio nel corpo secondario circa mq 237, laboratorio/deposito (con altezza interna limitata) nel corpo principale circa mq 200, centrale termica circa mq 13; altre aree cortilizie, di cui una non raggiungibile/accessibile, circa mq 61.

Superficie commerciale: a uso uffici circa mq 352, a uso laboratorio artigianale/deposito circa mq 386.

Rimandando anche alla documentazione fotografica redatta e prodotta in allegato, le caratteristiche del fabbricato, per quanto rilevabili durante il sopralluogo, possono riportarsi come segue:

- struttura del fabbricato:
 - struttura presumibilmente in muratura portante
 - solai presumibilmente in latero-cemento
 - solaio di copertura presumibilmente in latero-cemento con manto di copertura a tegole in laterizio (non escludibile la presenza di fibrocemento relativamente alla copertura della porzione sul retro)
- finiture e caratteristiche interne:
 - pavimenti di tipo ceramico (formato cm 30x30 circa) mono e bicolore negli uffici, nei locali di servizio e nei bagni a piano terra rialzato
 - pavimento di tipo ceramico, vari formati e colori, nel laboratorio, nei depositi e nel bagno a piano seminterrato
 - pavimentazione del terrazzo in cattive condizioni e ragionevolmente oggetto di

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

10/47

Relazione di accertamento peritale

infiltrazioni (si rimanda in specifico a relazione del 25/03/2025 della scrivente, già agli atti)

- pareti interne in generale in cattivo stato con muffe e distacchi di pellicola pittorica e/o intonaco; in parte dei locali a piano interrato, rivestimento in perlinato
- portoncino d'ingresso in legno non blindato; porte interne in legno tamburato (ove presenti)
- infissi esterni in alluminio o legno con vetrocamera
- accesso carrabile con recinzione in metallo; la serranda di accesso al piano seminterrato in metallo risulta danneggiata e in cattivo stato
- diverse aperture in vetrocemento e/o con ringhiere fisse
- sistema di oscuramento con avvolgibili in pvc (da ripristinare), ad eccezione dei locali al piano seminterrato dotati di inferriate
- bagni dotati di sanitari di tipo standard posati a terra
- impianto di riscaldamento a radiatori e centrale termica ragionevolmente non funzionante e inutilizzato da tempo (non sono state reperite dichiarazioni di conformità)
- impianto elettrico, ragionevolmente non efficiente e in ogni caso da verificare a cura del futuro acquirente (non sono state reperite dichiarazioni di conformità)

Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti (che, in ogni caso e in ragione delle condizioni dell'immobile non possono dirsi integri e/o ragionevolmente funzionanti), pertanto a cura e spese del futuro acquirente, questi dovranno essere

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

11/47

Relazione di accertamento peritale

controllati e/o verificati ai fini della sicurezza, della conformità e della rispondenza.

Considerazioni generali

Come detto, l'immobile è in condizioni di manutenzione pessimo e necessitante consistenti interventi di manutenzione e rinnovamento di natura consistente per permetterne l'utilizzo nell'attuale configurazione.

Considerando d'altra parte che l'attuale destinazione d'uso (uffici con porzione a piano seminterrato a deposito/laboratorio artigianale) appare sostanzialmente incongrua al contesto (ormai caratterizzato da residenza e servizi) e che la società esecutata ha presentato pratiche edilizie per un intervento di demolizione e ricostruzione e cambio d'uso ad abitativo, si ritiene ragionevole considerare il compendio come area edificabile (con capacità edificatoria data dall'attuale consistenza legittima), previa demolizione del fabbricato esistente.

ASSOGGETTABILITÀ A IVA

QUESITO N. 2

Rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, l'immobile appare inquadrabile in fabbricato strumentale con cedente impresa non costruttrice e/o di ripristino e appare pertanto imponibile IVA in caso di opzione del cessionario o esente (in assenza di opzione).

La scrivente si rimette in ogni caso a ogni approfondimento del rogitante rispetto all'eventuale incidenza sugli aspetti fiscali dei titoli edilizi recentemente presentati dalla società esecutata e citati nel seguente paragrafo.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

12/47

Relazione di accertamento peritale

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ**QUESITI NN. 3 E 4**

Premesso che il più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 17/06/1987, notaio Eraldo Scarano di Ravenna, Rep. 21.044/3.528, trascritto il 03/07/1987 ai nn. 8107/5221), relativamente alle dichiarazioni edilizio-urbanistiche, riporta:

Ai sensi dell'art. 40 della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 la parte venditrice, dichiarava, previa ammonizione sulle responsabilità penali a cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, che le opere relative alla costruzione del fabbricato sono state iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967. Dichiarava inoltre, che sono state eseguite opere in virtù di licenza rilasciata dal comune di Ravenna in data 25 febbraio 1975, P.G. 36874, permesso n.285/74 e successiva variante in data 16 settembre 1975, P.G. 21960/75, permesso n.1944. Garantisce inoltre che l'immobile suddetto è stato dichiarato abitabile, a seguito dei lavori di cui sopra, dal comune di Ravenna, con certificato in data 29 ottobre 1975, P.G. n. 27422/75. Sempre ai sensi della Legge suddetta dichiara che sono state eseguite altre opere senza licenza o concessione, per le quali sono state presentate domande di concessione in sanatoria in data 30 dicembre 1986 ed in data 30 marzo 1987, rispettivamente Prot. n. 16804 e 18426 e sono state pagate le relative oblazioni rispettivamente in data 30 settembre 1986 e 30 marzo 1987 [...]

sulla base delle pratiche edilizie messe a disposizione dal Comune di Ravenna in seguito di richiesta di accesso agli atti del 21/01/2025, PG 12658/2025, avendo esaminato le pratiche cartacee in data 04/02/2025 e in data 28/02/2025, ricevute pratiche telematiche dallo Sportello Unico per le Attività produttive ed Economiche in data 04/02/2025 e dallo Sportello Unico per l'Edilizia in data 26/02/2025, posto che il fabbricato originario appare edificato antecedentemente al 1967 (ma all'interno del centro abitato), si riportano i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione:

- permesso n. 2023/1952 del 11/12/1952, P.G. 21126/1952 per costruzione di casa di civile abitazione in via Canalazzo

Oggetto di dichiarazione di abitabilità del 01/04/1954, PG 5964/1954

Procedimento di esecuzione immobiliare n.**137/24 R.G.E.**

contro

13/47

Relazione di accertamento peritale

- permesso n. 542/1954 del 15/04/1954, P.G. 6266/1954 per l'ampliamento dei proservizi nel fabbricato in costruzione sito a Ravenna via Canalazzo.

Nella cartellina, viene indicato in data 14/04/1955 *“il lavoro è stato regolarmente eseguito”*.

- permesso n. 1032/1957 del 29/04/1957, P.G. 6558/1957 per l'ampliamento della casa di civile abitazione in via Canalazzo n. 9.

Nella cartellina, viene indicato in data 06/05/1958 *“il lavoro è stato regolarmente eseguito”*.

- autorizzazione n. 285/1975 del 25/02/1975, P.G. 36874/1974 per varianti ad edificio urbano

Oggetto di certificato di agibilità del 29/10/1975, P.G. 27422/1975 (relativo a autorizzazione PG 36874/1974 e relativa variante)

Apparentemente oggetto di annullamento parziale in autotutela emesso con ordinanza del 10/05/2012, P.G. 51914/2012

- domanda di autorizzazione P.G. 23515/1974 del 25/07/1974, per ristrutturazione distributiva interna e totale rifacimento impianti, non accolta come da comunicazione del 15/11/1974
- autorizzazione n. 1944/1975 del 16/09/1975, P.G. 21960/1975 per varianti ad edificio urbano

Nella cartellina, viene indicato in data 13/10/1975 *“il lavoro è stato regolarmente eseguito”*.

Oggetto di certificato di agibilità del 29/10/1975, P.G. 27422/1975 (relativo a

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

14/47

Relazione di accertamento peritale

autorizzazione PG 36874/1974 e relativa variante)

Apparentemente oggetto di annullamento parziale in autotutela emesso con ordinanza del 10/05/2012, P.G. 51914/2012

- concessione edilizia a sanatoria (condono) n. 9889 del 22/09/1992 (istanza 16804 del 30/09/1986, PG 70541/1986 del 31/12/1986 e istanza 18426 del 30/03/1987, PG 53072/1987 del 31/12/1987) per cambio di destinazione d'uso da abitazione ad uffici per attività artigianali e modifiche interne ed esterne

Non risulta agibilità relativa alle opere oggetto di condono.

- asseverazione per opere interne (ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/1985) del 05/05/1990, P.G. 18823/1990 per opere interne in unità a destinazione artigianale in via Canalazzo n. 13
Oggetto di denuncia di fine lavori del 18/05/1991
- concessione n. 1700/1991 del 17/08/1991, P.G. 12923/1991 per risanamento di fabbricato artigianale e rifacimento recinzione lato via Canalazzo n. 13
- autodenuncia illeciti edilizi (ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001) del 28/04/2009, P.G. 35724/2009 per modifiche interne ed esterne in fabbricato ad uso commerciale a cui ha fatto seguito ordinanza del 10/05/2012, P.G. 51914/2012 per “annullamento parziale permesso edilizio n. 285/1975 e succ. var. e contestuale ingiunzione a demolire ai sensi dell'art. 31 D.P.R. 380/2001” in cui veniva disposto quanto segue:

Preliminarmente l'annullamento parziale del permesso edilizio n. 285 del 25/02/75 PG. 36874 e succ. variante n. 1944/75 del 16/09/1975, PG. 21960/75 nella parte in cui vengono

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

15/47

Relazione di accertamento peritale

illegittimamente assentite le opere interessanti la sottoporzione di fabbricato senza titolo individuato sub "D", come meglio in narrativa descritta.

Valutato quindi che le opere descritte al punto 1) (l'ampia porzione di fabbricato in assenza di titolo individuato con la lett. "D" e colorazione arancione, ut sopra, ivi inclusa la sottoporzione interessata dall'annullamento parziale) costituiscono una trasformazione edilizio - urbanistica integrando un intervento di "nuova costruzione" con considerevole aumento di volumetria e superficie utile computabile per norme di strumenti urbanistici vigenti (art. 3 co. 1 lett. e.1 D.P.R. 380/01 e lett.g dell'Allegato Tecnico L.R. 31/02), cfr. artt. I.6 co. 9 NTA RUE 5.1 e art. VII.1 NTA RUE 5.2: realizzate in assenza di titolo edilizio e soggette come tali a regime di permesso di costruire (art. 10 D.P.R. 380/01): con conseguente assoggettamento alla sanzione demolitoria prevista dall'art. 31 DPR 380/01

e ingiunto di:

Di procedere, entro 90 giorni dalla data di notifica della presente ingiunzione, alla rimozione delle opere descritte al punto 1)¹ e alla rimessa in pristino del luogo, avvertendo che in difetto di osservanza dello stesso provvedimento, si procederà a norma di legge nei confronti dei responsabili addebitando ad essi tutte le spese derivanti dalla esecuzione d'ufficio del presente atto.

Ne seguiva ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale del giugno 2012, di cui non è noto l'esito, oltreché corrispondenza tra la società proprietaria e il Comune di Ravenna

- domanda di sanatoria (ex art. 35 comma 2 della L. 47/1985) del 10/09/2012, P.G. 98396/2012, che appare oggetto di rigetto
- SCIA in sanatoria del 04/08/2017, P.G. 132380/2017 per:
 - a) opere realizzate in parziale difformità dal permesso n. 2023 del 11/12/1952, P.G. 21126/1952 e successiva variante permesso n. 542 del 15/04/1954, P.G. 6266/1954 (riconducibili alla fattispecie prevista dall'art.17bis della

¹ Si riporta:

Ampia porzione di fabbricato destinato a laboratori/deposito posta al piano seminterrato nonché la corrispondente porzione sita al piano primo destinata ad uffici/deposito; tale porzione è ubicata sul retro del fabbricato principale regolarmente assentito, come in premessa descritto, e viene individuata nel grafico esplicativo allegato al succitato referto di sopralluogo con la lett. "D" e colorazione arancione. La pianta presenta una conformazione irregolare e le sue dimensioni planimetriche risultano le seguenti: lato maggiore pari a mt. 25.40 lato minore in confine di proprietà pari a mt. 9.60.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

16/47

Relazione di accertamento peritale

L.R. 23/2004)

- b) opere realizzate in parziale difformità dal permesso n. 1032 del 29/04/1957, P.G. 6558/1957 (riconducibili alla fattispecie prevista dall'art.17bis della L.R. 23/2004)
- c) difformità da condono edilizio concessione n. 9889 del 22/09/1992, P.G. 70541/1986 - P.G. 53072/1987 (riconducibili alla fattispecie prevista dall'art. XII.1.4 del R.U.E.)
- d) opere realizzate in parziale difformità dalla concessione n. 1700 del 17/08/1991, P.G. 12923/1991 (riconducibili alla fattispecie prevista dall'art. XII.1.4 del R.U.E.)
- e) opere realizzate in assenza di titolo abilitativo nell'anno 2006 (riconducibili alla fattispecie prevista dall'art. XII.1.4 del R.U.E.)
- f) opere realizzate in assenza di titolo abilitativo nel gennaio 2012 (riconducibili alla fattispecie prevista dall'art.16-bis della L.R. 23/2004)

La pratica, oggetto di più integrazioni, appare in ultimo oggetto di richiesta da parte del Comune di Ravenna di versamento dell'oblazione complessiva in data 21/11/2017, acconsentendo poi a una rateizzazione della oblazione residua di cui il Comune ha fornito copia degli avvenuti pagamenti.

Si ritiene pertanto che la pratica di sanatoria possa dirsi effettivamente perfezionata e che assorba e regolarizzi anche le porzioni oggetto dell'ordinanza del 10/05/2012, P.G. 51914/2012.

Si evidenzia in ultimo che tale sanatoria non risulta essere esplicitamente oggetto di

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

17/47

Relazione di accertamento peritale

specifica successiva richiesta di segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità.

Inoltre, in data 26/02/2025, lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna informava la scrivente della sussistenza delle più recenti pratiche telematiche:

- segnalazione certificata di inizio attività del 28/12/2023, PG 270966/2023 per ristrutturazione ai sensi dell'art. 13 lettera f della L.R. 15/2023 con demolizione e ricostruzione di fabbricato

Tale pratica è stata chiusa per rinuncia dell'intestatario, con dichiarazione P.G. 26065/2025 del 06/02/2025 (assorbendo in tale rinuncia anche una intervenuta comunicazione di proroga a inizio lavori del 02/02/2024, P.G. 25080/2024)

- segnalazione certificata di inizio attività condizionata del 22/10/2024, P.G. 230326/2024 per ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 13 lett. f della L.R. 15/2023 con demolizione e ricostruzione di edificio residenziale

In data 26/02/2025, il S.U.E. riferiva appunto che a tal data “l'esame della pratica non è concluso” e forniva in particolare l'ultimo documento emesso, ovvero richiesta di conformazione del 21/02/2025, PG 38522/2025, da cui si riporta:

Visti i calcoli del Volume e della SC allegati nella relazione tecnica integrata in data 07/02/2025, si rileva che a seguito dell'intervento viene a modificarsi la sagoma dell'edificio esistente, pertanto la porzione eccedente, quantificata nel secondo piano, (sopraelevazione) non rispetta i distacchi minimi dai confini di proprietà e tra fabbricati antistanti con pareti finestrate.

Nell'imminenza della consegna della presente relazione, la scrivente avanzava istanza di aggiornamenti al Comune di Ravenna in merito alla pratica in questione

richiedendo in specifico con PEC del 26/04/2025, P.G. 89979/2025:

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

18/47

Relazione di accertamento peritale

Relativamente alla richiesta di accesso agli atti PG 12658/2025 del 21/01/2025 (pratica VBG n. 452/2025) e con riferimento a Vs. riscontro PG 41551/2025 del 26/02/2025, in cui si dà atto della presentazione di Pratica PG 230326/2024 del 22/10/2024, SCIA CONDIZIONATA - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA AI SENSI DELL'ART. 13 LETT. F DELLA LR 15/2023 CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE e che tale pratica è in corso di esame e in specifico in pendenza di riscontri alla Richiesta di conformazione PG 38522 del 21/2/2025, si chiedono cortesemente aggiornamenti rispetto alla pratica in oggetto e se pervenuta a esito positivo e, nel qual caso, darne accesso.

Questo in ragione dell'imminente termine al deposito della propria relazione peritale.

Con comunicazione del 29/04/2025, P.G. 91557/2025, lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Ravenna riscontrava quanto segue:

In merito alla richiesta via PEC pervenuta il 28/04/25 con P.G. 89979/25 si precisa che è stata concessa una ulteriore proroga fino al 23/05/25 per la presentazione della documentazione necessaria al fine di pervenire ad una soluzione idonea relativa al progetto in oggetto.

Riportato quanto sopra, si evidenzia che il Comune di Ravenna (analogamente a altre amministrazioni) in generale non ritiene opportuno fornire accesso a pratiche edilizie ancora in corso e non perfezionatesi. In ogni caso, a parere della scrivente, la pratica edilizia presentata (e ancora a oggi non perfezionata) non rappresenta un titolo edilizio che possa essere in modo certo e indiscutibile trasferito al futuro acquirente (apparendo sempre possibile per la società esecutata rinunciare ancora al titolo presentato). D'altra parte, come meglio espresso al paragrafo successivo, non risulta altresì nota l'eventuale validità di tale pratica edilizia rispetto a una prossima variazione dello strumento urbanistico (ovvero rispetto la prevista adozione del Piano Urbanistico Generale da parte del Comune di Ravenna).

Per quanto sopra e riferendo la presente stima all'attualità, **la scrivente non**

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

19/47

Relazione di accertamento peritale

considererà gli effetti di tale pratica edilizia rispetto alla stima, rimettendosi in ogni caso agli eventuali approfondimenti del Professionista Delegato e/o a ogni decisione dell'Ill.mo Giudice.

Sulla base della documentazione raccolta e fornita dal Comune di Ravenna e del sopralluogo generale svolto, rispetto ai grafici allegati alle pratiche citate (in particolare rispetto (in particolare rispetto alla SCIA in sanatoria del 04/08/2017, P.G. 132380/2017) non si riscontrano difformità o comunque rientranti nelle tolleranze architettoniche previste secondo la normativa vigente.

Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti (che, in ogni caso e in ragione delle condizioni dell'immobile non possono dirsi integri e/o ragionevolmente funzionanti), pertanto a cura e spese del futuro acquirente, questi dovranno essere controllati e/o verificati ai fini della sicurezza, della conformità e della rispondenza.

Fermo restando ogni verifica e approfondimento a cura e spese del futuro acquirente anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna, ricordando che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che sarà oggetto di una detrazione di valore nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul valore finale dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, non si ritengono applicabili specifici deprezzamenti.

In generale, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere a eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. n. 380/2001 e della L. 47/1985 e successive modificazioni.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

20/47

Relazione di accertamento peritale

**DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI
DESTINAZIONE URBANISTICA**

QUESITO N. 5

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e/o specialistici.

In particolare, il Piano Strutturale Comunale (approvato con delibera di Consiglio Comunale PV 25/2007 del 27/02/2007) inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno delle seguenti zone e perimetri:

- Spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente residenziale (art. VI.3°.96)
- Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta (art. II.1°.33 C.3)

In particolare, il R.U.E. (approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28/07/2009) inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno delle seguenti zone e perimetri:

- 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)
- Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna (art. IV.1.4 c2)
- Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche -

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

21/47

Relazione di accertamento peritale

Zona 2b (art. IV.1.13)

Per la tipologia di immobile in questione (deposito/magazzino, autorimessa, uffici), ai sensi della L. 47/1985 il trasferimento della proprietà non necessita del certificato di destinazione urbanistica.

Per completezza e esaustività, occorre infine segnalare che il Comune di Ravenna ha assunto (ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 24/2017) con Delibera di Giunta Comunale del 14/01/2022 il Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) che individuava l'area in questione nell'ambito della Componente Insediativa della "Città dell'espansione moderna e contemporanea" CI03 "Tessuti puntiformi con tipologie edilizie miste – ZTO B1", art. 60.

Tale strumento è stato poi oggetto di riassunzione parziale (ai sensi dell'art. 3 comma 2 e dell'art. 45 comma 2 della L.R. n. 24/2017) con Delibera di Giunta Comunale del 05/11/2024 e pubblicato su BURERT in data 18/12/2024; tale strumento inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno delle seguenti zone e perimetri:

- Parte Il territorio urbano, Componente PTU - PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO (Art. 1.10.1)
- Parte III Il territorio urbano – La città dell'abitare, Titolo V – La città da qualificare (CQ), Componente TESSUTO RESIDENZIALE - BASSA DENSITA' (Art. 3.4.3)

Dalla data di pubblicazione sul Burert del 18/12/2024 l'avviso di riassunzione parziale del P.U.G., al 17/02/2025 sono decorsi i 60 giorni per la presentazione delle osservazioni allo strumento (non è noto se la società esecutata abbia formulato osservazioni sull'area).

L'assunzione del P.U.G. non comportava (così come non li comporta la sua riassunzione parziale) gli effetti di salvaguardia di cui all'art. 27 comma 2 della L.R. 24/2017, che

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

22/47

Relazione di accertamento peritale

decorrerà dalla data di adozione del P.U.G. in Consiglio comunale e pertanto, fino all'adozione del P.U.G., mantengono vigenza gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale già in essere.

Non è tuttavia nota la data di adozione del Piano Urbanistico Generale (al termine del periodo di presentazione delle osservazioni, la giunta comunale dovrà proporre le proprie determinazioni in merito alle stesse per poi consentire l'adozione del P.U.G. in Consiglio Comunale), viste anche le prossime elezioni del Sindaco e del Consiglio Comunale.

Non è altresì noto (non essendo esplicitato nella disciplina inserita nello strumento assunto) il regime transitorio rispetto ai titoli edilizi presentati e/o efficaci e/o aventi esplicito inizio lavori antecedentemente all'adozione del P.U.G.. Questo anche in riferimento al titolo presentato (ma sospeso e non efficace) dalla società esecutata e citato nel paragrafo precedente.

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

QUESITO N. 6

Le planimetrie catastali (prot. RA0095109 del 13/12/2023) sono state reperite dall'esperta presso l'Agenzia dell'Entrate in data 17/01/2025 e allegate alla relazione peritale.

I dati catastali sono stati riportati al paragrafo “Identificazione catastale”.

Relativamente alla conformità allo stato di fatto, rimandando anche a quanto precisato nel paragrafo “Regolarità edilizia urbanistica e agibilità”, non si segnalano evidenti difformità tra la planimetria e lo stato dei luoghi, che – qualora sussistessero – potranno in ogni caso essere eventualmente regolarizzate a cura e spese del futuro acquirente.

Come già segnalato nel paragrafo “Identificazione catastale”, relativamente all'unità

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

23/47

Relazione di accertamento peritale

Sez. Urb. RA Foglio 46 Particella 64 Subalterno 5, si osserva che nella planimetria catastale la destinazione dell'unità è indicata come "laboratorio artigianale" (e non come deposito/magazzino, coerentemente all'attuale categoria catastale). Analogamente, l'elenco subalterni (connesso all'elaborato planimetrico protocollo RA0095109 del 13/12/2023) riporta per tale unità ancora la destinazione "laboratorio per arti e mestieri" e non "magazzino".

Per assicurare la piena conformità catastale, il futuro acquirente dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale di tale unità e all'aggiornamento dell'elenco subalterni.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

QUESITO N. 6

Il compendio oggetto di stima risulta essere censito al Catasto dei Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati e le planimetrie allegate.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo, in quanto non sussistono difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali (salvo quanto espresso al punto precedente), che – qualora sussistessero – potranno comunque essere eventualmente regolarizzate a cura e spese del futuro acquirente.

PROPRIETÀ ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

QUESITO N. 7

All'atto della trascrizione del pignoramento del 20/12/2024, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, il compendio risultava intestato a:

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

24/47

Relazione di accertamento peritale

• ----- (CF -----), con sede in

----- (--), diritto di proprietà per 1/1

Nella certificazione notarile del Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE) del 20/12/2024 (riferita al 20/12/2024), redatta su incarico del procedente, pur a meno delle precisazioni svolte dalla scrivente nella presente relazione, la proprietà veniva individuata analogamente.

Nell'atto di provenienza (atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 14/06/2009, notaio Dello Russo Andrea di Ravenna (RA), Rep. 9826, non trascritto) ovvero, nel titolo di acquisto (atto di compravendita del 17/06/1987, notaio Eraldo Scarano di Ravenna (RA), Rep. 21.044/3.528, trascritto il 03/07/1987 ai nn. 8.107/5.221), pur riferito ad altri identificativi catastali, la proprietà veniva individuata analogamente.

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

QUESITO N. 7

Non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote.

DIVISIBILITÀ

QUESITO N. 7

Non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote.

In ogni caso, stante la natura del compendio, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

25/47

Relazione di accertamento peritale

PROVENIENZA DEL BENE

QUESITO N. 8

Nella certificazione notarile del Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE) del 20/12/2024 (riferita al 20/12/2024), redatta su incarico del procedente, veniva riportato che:

* Alla Società ----- con sede a ----- Codice Fiscale -----, la piena proprietà dell'immobile oggetto di procedura, già identificato Ravenna Foglio 46 Particella 273 Subalterni 1-2 è pervenuta per atto di compravendita del 17/06/1987 Numero repertorio 21044 Notaio ERALDO SCARANO Sede RAVENNA trascritto il 03/07/1987 nn. 8107/5221 da potere di ----- Nato il --/--/-----;

* **Si segnala atto di trasformazione di società del 18.12.2003** Numero di repertorio 111757 Notaio SCARANO ERALDO Sede RAVENNA trascritto il 24/12/2003 nn. 29248/18201 da ----- in -----, la quota dell'intero in piena proprietà su Ravenna sezione Urbana RA Foglio 126 Particella 44 Sub. 13, **Ravenna sezione Urbana RA Foglio 46 Particella 275 Sub. 3**

* **Si segnala MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 14/06/2019** Pubblico ufficiale DELLO RUSSO ANDREA Repertorio n. 9826 Sede TGZ Registrazione Volume 1T n. 5699 registrato in data 28/06/2019 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con Modello Unico n. 48.1/2019 - Pratica n.RA0036052 in atti dal 04/07/2019 (**NON TRASCRITTO**) da ----- Sede ----- Codice fiscale ----- a ----- Sede ----- Codice fiscale -----

Si riporta in allegato il più prossimo titolo di acquisto (atto di compravendita del 17/06/1987, notaio Eraldo Scarano di Ravenna (RA), Rep. 21.044/3.528, trascritto il 03/07/1987 ai nn. 8.107/5.221).

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

QUESITO N. 8

Nella certificazione notarile del Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere

Procedimento di esecuzione immobiliare n.137/24 R.G.E.

contro

26/47

Relazione di accertamento peritale

(CE) del 20/12/2024 (riferita al 20/12/2024), redatta su incarico del procedente, veniva riportato che:

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli

ISCRIZIONE NN. 19951/4264 del 23/10/2009 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDLARIO del 15/10/2009 Numero di repertorio 129237/29538 Notaio SCARANO ERALDO Sede RAVENNA

A favore di ----- Sede ----- Codice fiscale ----- (Domicilio ipotecario eletto -----),

contro ----- Sede ----- Codice fiscale -----

capitale € 900.000,00 Totale € 1.800.000,00 Durata 12 anni

Grava su Ravenna sezione Urbana RA Foglio 46 Particella 64 Sub. 3

ISCRIZIONE NN. 27202/4875 del 17/12/2021 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO del 16/12/2021 Numero di repertorio 1778/9321 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA

A favore di ----- Sede ----- Codice fiscale ----- (Domicilio ipotecario eletto -----),

contro ----- Sede ----- Codice fiscale -----

capitale € 534.560,71 Totale € 1.069.121,42

Grava su Ravenna sezione Urbana RA foglio 46 Particella 64 Sub. 3

TRASCRIZIONE NN. 24888/18360 del 20/12/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/11/2024 Numero di repertorio 3976 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAVENNA Sede RAVENNA

A favore di ----- Sede ----- (-) Codice fiscale -----

(Richiedente: -----),

contro ----- Sede ----- Codice fiscale -----

Grava su Ravenna sezione Urbana RA Foglio 46 Particella 64 Sub. 3

La scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti successivamente alla certificazione notarile, relativamente all'immobile in oggetto e rispetto alla società esecutata. Dalle ispezioni svolte in data 10/03/2025, non risultano successive ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sul bene oggetto del pignoramento, relativamente alla società esecutata.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

27/47

Relazione di accertamento peritale

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento, con limitato riferimento al sopra descritto bene immobile, sono quindi le seguenti:

- ISCRIZIONE CONTRO del 23/10/2009 - Registro Particolare 4264 Registro Generale 19951
- ISCRIZIONE CONTRO del 17/12/2021 - Registro Particolare 4875 Registro Generale 27202
- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2024 - Registro Particolare 18360 Registro Generale 24888

CONSISTENZA COMMERCIALE

QUESITO N. 9

Richiamando quanto precedentemente detto in merito alle caratteristiche dell'immobile, la valutazione di stima sarà affrontata considerando due ipotesi distinte.

In prima ipotesi, il compendio sarà valutato sulla base delle attuali caratteristiche (benché inutilizzato da diverso tempo e in pessime condizioni di manutenzione) e cioè come complesso a destinazione direzionale con porzione a piano seminterrato con destinazione di laboratorio/magazzino.

In questo caso, la superficie commerciale viene computata, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune e delle planimetrie catastali:

- **Uffici a piano rialzato (corpo principale):** circa mq 221 di superficie a uso uffici
- **Uffici a piano rialzato (corpo secondario):** circa mq 158, pari a mq 110,60 di superficie ragguagliata a uso uffici

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

28/47

Relazione di accertamento peritale

- **Terrazzo a piano rialzato** (afferente alla porzione a uffici): circa mq 60,70, pari a mq 11,07 di superficie ragguagliata a uso uffici
- **Terrazzo a piano rialzato** (afferente alla porzione a uffici): circa mq 6,40, pari a mq 1,92 di superficie ragguagliata a uso uffici
- **Area cortilizia** (afferente alla porzione a uffici): circa mq 79,06, pari a mq 7,91 di superficie ragguagliata a uso uffici
- **Laboratorio artigianale a piano seminterrato (corpo secondario)**: circa mq 237,40 di superficie a uso laboratorio artigianale/deposito
- **Laboratorio artigianale a piano seminterrato (corpo principale)**: circa mq 199,60, pari a mq 139,72 di superficie ragguagliata a uso laboratorio artigianale/deposito
- **Centrale termica a piano seminterrato (corpo principale)**: circa mq 13,30, pari a mq 3,33 di superficie ragguagliata a uso laboratorio artigianale/deposito
- **Area cortilizia** (afferente alla porzione a laboratorio artigianale): circa mq 60,37, pari a mq 6,04 di superficie ragguagliata a uso laboratorio artigianale/deposito
- **Area cortilizia** (porzione non raggiungibile): circa mq 4,05, pari a mq 0,00 di superficie ragguagliata a uso laboratorio artigianale/deposito

per un totale di:

- **a uso uffici** di circa mq 352
- **a uso laboratorio artigianale/deposito** di circa mq 386

Per superficie ragguagliata si intende (secondo quanto previsto dal DPR 138/1998 e secondo l'esperienza della scrivente estimatrice) la consistenza vendibile del bene,

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

29/47

Relazione di accertamento peritale

considerando il 70% della superficie a uso ufficio nel corpo secondario (dotato unicamente di luci e sostanzialmente privo di finestre), il 70% della superficie a uso laboratorio artigianale nel corpo principale (altezza limitata a circa 210 cm), il 30% (fino a mq 25) e il 10% (per la superficie rimanente) della superficie ad uso balcone/terrazzo a uso ufficio, il 25% della superficie a uso centrale termica (accessibile indirettamente dai vani principali), il 10% (fino alla superficie dei vani principali) e il 2% (oltre alla superficie dei vani principali) della superficie delle corti esterne, lo 0% della superficie delle corti esterne non raggiungibili/intercluse.

In seconda ipotesi, richiamando la recente presentazione di una pratica edilizia indirizzata a un intervento di ristrutturazione edilizia (con demolizione e ricostruzione e cambio d'uso a destinazione residenziale) ancorché non ancora rilasciata, si ritiene opportuno valutare il compendio rispetto alla potenzialità edificatoria del lotto, determinata dal fabbricato esistente nella sua consistenza legittima, valutato sulla base dell'ultima pratica edilizia presentata e approvata.

In specifico, si procederà nella seguente tabella al calcolo delle superfici utile (SU), superficie accessoria (SA) e superficie complessiva (SC) dello stato di fatto desumibile dai grafici allegati alla SCIA in sanatoria del 04/08/2017, P.G. 132380/2017, calcolata secondo le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) allegata a DGR 922/2017 del 28/06/2017:

PIANO	DESTINAZIONE	SU (mq)	SA (mq)	no SA/SU (mq)	SC (mq)
rialzato	scala ingresso		2,25		1,35
rialzato	balcone		4,25		2,55
rialzato	loggia		2,15		1,29

Procedimento di esecuzione immobiliare n.**137/24 R.G.E.**

contro

30/47

Relazione di accertamento peritale

PIANO	DESTINAZIONE	SU (mq)	SA (mq)	no SA/SU (mq)	SC (mq)
rialzato	ingresso	12,77			12,77
rialzato	ufficio	14,47			14,47
rialzato	ufficio	20,33			20,33
rialzato	ufficio	15,33			15,33
rialzato	disimpegno	2,61			2,61
rialzato	wc	2,81			2,81
rialzato	bagno	6,98			6,98
rialzato	disimpegno	4,80			4,80
rialzato	ufficio	12,34			12,34
rialzato	ripostiglio	7,20			7,20
rialzato	ufficio	13,80			13,80
rialzato	attesa/archivio	28,86			28,86
rialzato	disimpegno	3,69			3,69
rialzato	disimpegno	3,33			3,33
rialzato	deposito	32,67			32,67
rialzato	ufficio	17,42			17,42
rialzato	ufficio	18,25			18,25
rialzato	ufficio	17,28			17,28
rialzato	ufficio	72,06			72,06
rialzato	disimpegno	23,25			23,25
rialzato	scala		1,35		0,81
rialzato	scala		3,17		1,90
seminterrato	autorimessa	29,29			29,29
seminterrato	laboratorio	143,73			143,73
seminterrato	deposito	40,49			40,49
seminterrato	montacarichi		2,25		1,35
seminterrato	ripostiglio		2,85		1,71
seminterrato	scala		4,73		2,84
seminterrato	deposito		53,12		31,87
seminterrato	deposito		34,34		20,60
seminterrato	deposito		13,66		8,20
seminterrato	deposito		19,60		11,76
seminterrato	disimpegno		7,34		4,40

Procedimento di esecuzione immobiliare n.**137/24 R.G.E.**

contro

31/47

Relazione di accertamento peritale

PIANO	DESTINAZIONE	SU (mq)	SA (mq)	no SA/SU (mq)	SC (mq)
seminterrato	deposito		8,10		4,86
seminterrato	spogliatoio		10,76		6,46
seminterrato	antibagno		2,41		1,45
seminterrato	bagno		4,43		2,66
seminterrato	c.t.			10,53	0,00
TOTALE		543,76	176,76	10,53	649,82

Considerando la superficie fondiaria complessiva di mq 604, si ottiene quindi un indice di edificabilità fondiaria pari a **Uf = 1,076 mq/mq**.

Ai fini dunque della definizione della consistenza commerciale (in termini di capacità edificatoria del lotto), si considererà la superficie fondiaria (valutata attraverso la superficie catastale, che può sempre differire dalla superficie reale) e in specifico:

- superficie fondiaria pari a **mq 604**
- indice di edificabilità pari a **Uf = 1,076 mq/mq** (corrispondente a una superficie realizzabile sul lotto pari a **Sc = 649,82 mq**)

STIMA DEL BENE

QUESITO N. 9

Come detto, la valutazione di stima sarà affrontata considerando due ipotesi distinte.

In prima ipotesi, il compendio sarà valutato sulla base delle attuali caratteristiche come complesso a destinazione direzionale con porzione a piano seminterrato con destinazione di laboratorio/magazzino (benché inutilizzato da diverso tempo e in pessime condizioni di manutenzione).

In seconda ipotesi, si ritiene opportuno valutare il compendio rispetto alla potenzialità

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

32/47

Relazione di accertamento peritale

edificatoria del lotto, determinata dal fabbricato esistente nella sua consistenza legittima, valutato sulla base dell'ultima pratica edilizia presentata e approvata.

In entrambi i casi, tenuto conto dello stato di fatto del singolo bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Ravenna tenuto conto dello stato di fatto e di diritto, della loro destinazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche in cui si trovano i beni, si ritiene di svolgere una stima attraverso il metodo di comparazione, che consiste nella determinazione del valore del bene per comparazione rispetto ad altri in libero mercato aventi caratteristiche analoghe e/o assimilabili.

Il valore di stima sarà poi ottenuto attraverso la media delle due ipotesi di stima.

Nella prima ipotesi, la scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimati a corpo ma considerando quanto riportato:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2024, Fascia: centrale, Zona: centrale, Borgo San Rocco-S.Biagio-San Vittore, Zona Stadio-Ospedale-Tribunale-Via Vicoli, codice di zona B1, Microzona 0, riportante i prezzi:
 - uffici in stato conservativo normale (min/max) €/mq 1.550,00/2.100,00
 - box auto in stato conservativo normale (min/max) €/mq 1.000,00/1.200,00
- borsinoimmobiliare.it, quotazioni e andamenti (Aprile 2025), Comune di Ravenna (RA), Borgo San Rocco-S.Biagio-San Vittore, Zona Stadio-Ospedale-Tribunale-Via Vicoli, riportante i prezzi:

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

33/47

Relazione di accertamento peritale

- uffici/quotazioni di uffici e studi privati (min/max) €/mq 1.440,00/2.175,00
- box auto/quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi (min/max)
€/mq 879,00/1.286,00
- magazzini (min/max) €/mq 259,00/474,00
- laboratori (min/max) €/mq 337,00/610,00

Ciò stante, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- uffici €/mq 1.500,00
- laboratori/magazzini €/mq 300,00

Nella seconda ipotesi, la scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimati a corpo ma considerando i valori di riferimento riportati nel “Regolamento per la determinazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili con effetto dal 1 gennaio 2009”, approvato con Delibera C.C. n. 13/9896 del 26.01.2009.

Relativamente alla destinazione residenziale (che appare la destinazione d'uso ammissibile e maggiormente appetibile), è riportato il seguente valore base (riferito al 01/01/2009):

- valori medio di riferimento per la determinazione del valore imponibile delle aree edificabili a destinazione residenziale: fascia centro urbano del capoluogo, sottozona capoluogo, località “Zona Vicoli – via Allende – Borgo San Biagio”

€/mq 400,00

Il valore viene poi aggiornato all'attualità attraverso indici ISTAT:

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

34/47

Relazione di accertamento peritale

Valore		Valore di riferimento (IMU 2009 + aggiornamento ISTAT)															
Zona	valore IMU 2009 Aggiorn. ISTAT	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Zona Vicoli – via Allende – Borgo San Biagio		1,60%	1,60%	2,75%	3,00%	1,18%	0,23%	0,00%	0,00%	1,10%	0,00%	0,50%	-0,30%	1,90%	8,10%	5,40%	0,80%
	€ 400,00	€ 406,40	€ 412,90	€ 424,26	€ 436,98	€ 442,14	€ 443,16	€ 443,16	€ 443,16	€ 448,03	€ 448,03	€ 450,27	€ 448,92	€ 457,45	€ 494,51	€ 521,21	€ 525,38

Lo stesso regolamento fornisce queste indicazioni allo stesso Art. 4:

2. I suddetti valori sono stati elaborati considerando i più probabili prezzi di mercato riferiti a terreni urbanizzati e quindi pronti per l'edificazione.

3. I valori sono riferiti a zone con un indice di edificabilità pari allo 0,50 (0,40 per la zona territoriale del litorale). Per le zone con indice diverso il valore medio di mercato verrà ragguagliato all'effettivo indice previsto dal PRG/PSC/RUE. Es: (valore medio di mercato): 0,50 o 0,40 (indice medio) x indice di PRG/PSC/RUE.

[...]

6. Il criterio della determinazione del valore dell'area sulla base degli indici di edificabilità viene utilizzato anche per le aree dove esistono degli immobili soggetti ad interventi di recupero (art. 31 comma 1 lettere c), d), ed e) della L. 457/78), tenuto conto che, in base alla normativa vigente, durante il periodo della effettiva utilizzazione edificatoria anche per demolizione e per esecuzione di lavori di recupero edilizio, il suolo va considerato, agli effetti fiscali, area edificabile, indipendentemente dal fatto che sia tale o meno in base agli strumenti urbanistici.

7. I valori individuati non sono da ritenersi assoluti, ma semplicemente di riferimento con la conseguenza che il contribuente può dichiarare un valore più basso, in presenza di situazioni che concorrono a deprezzare o a rendere di minor pregio l'area. A titolo esemplificativo e non certamente esaustivo si elencano alcune fattispecie che possono giustificare l'applicazione di valori più bassi applicando percentuali di riduzione:

- Presenze di vincoli e limitazioni imposti dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli "Piano stralcio per il rischio idrogeologico" (riduzione fino al 15%);
- Lotti senza accesso diretto alla pubblica via (riduzione fino al 15%);
- Presenza di vincoli e gravami (servitù di metanodotto – elettrodotto – passaggio) (riduzione fino al 10%);
- Lotti prospicienti linee ferroviarie (riduzione fino al 10%);
- Presenza di fonti di inquinamento (riduzione fino al 10%);
- Lotti contraddistinti da una infelice conformazione e quindi tali da non consentire una normale composizione architettonica (riduzione fino al 15%)

Sulla base delle varie considerazioni, si ritiene applicabile la detrazione di cui al comma 7, lettera f. (nella misura massima del 15%) per un coefficiente di deprezzamento complessivo pari al 85%.

Il valore risultante risulta dunque pari a €/mq 446,57.

Si ritiene inoltre di approfondire l'applicabilità e l'idoneità della rivalutazione ISTAT di un dato risalente al 2009; già a quella data infatti, il mercato immobiliare registrava un trend

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

35/47

Relazione di accertamento peritale

in diminuzione (in particolare delle aree edificabili), parzialmente invertitosi solamente negli ultimi anni. Si propone pertanto di aggiornare il valore delle aree edificabili (risalente al 2009) attraverso concreti valori di riferimento del mercato immobiliare riferibili al 2009 e all'attualità. A tale scopo, possono essere utilizzati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rispetto all'area in oggetto e in specifico i seguenti:

- Anno 2009, Semestre 1: Provincia di Ravenna, Comune di Ravenna, Fascia/Zona Semicentrale/ZONA DARSENA-VIE TRIESTE-DELLE INDUSTRIE-S.ALBERTO-ALLENDE-VICOLI-PERTINI-ALBERTI-GALILEI-EUROPA-ROMEA SUD-RAVEGNANA, Codice di zona C1:

Abitazioni civili in stato conservativo normale:

min €/mq 1.700,00 / max €/mq 2.400,00

- Anno 2024, Semestre 2: Provincia di Ravenna, Comune di Ravenna, Fascia/Zona Centrale/B.GO S. ROCCO-S. BIAGIO-S. VITTORE, ZONA STADIO-OSPEDALE-TRIBUNALE-VIA VICOLI, Codice di zona B1:

Abitazioni civili in stato conservativo normale:

min €/mq 2.000,00 / max €/mq 2.400,00

Utilizzando i valori medi e rapportandoli tra loro, ne segue dunque una rivalutazione (desunta sinteticamente dai valori medi OMI dell'area) pari al 7,32% (anziché del 31,34% ottenuto attraverso indici ISTAT).

Il valore risultante (riferito alla superficie fondiaria e per un indice di edificabilità medio

$U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$) risulta dunque pari a **€/mq 364,88**, corrispondente per l'indice di

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

36/47

Relazione di accertamento peritale

edificabilità effettivo derivante dal fabbricato esistente $U_f = 1,076 \text{ mq/mq}$ a **€/mq 785,22**.

In termini analoghi, il valore risultante (riferito alla Sc ottenibile sul lotto) risulta pari a **€/mq 729,76**.

Agli importi ottenuti attraverso tali valori di riferimento (riferiti come detto a un'area libera, urbanizzata e prontamente edificabile), saranno quindi operate le detrazioni conseguenti alla demolizione del fabbricato esistente (e relativo conferimento a discarica e pratica edilizia necessaria alla demolizione e in ipotesi di assenza di amianto in copertura e/o nel fabbricato) il cui valore viene ottenuto attraverso i valori unitari forniti dall'Elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche della Regione Emilia-Romagna – Annualità 2025 (compresa di nota di chiarimento specifica agli articoli B01.001.005.a e B01.001.005.b):

ART.	CODICE	DESCRIZIONE	U.M.	IMPORTO UNITARIO	QUANTITÀ	IMPORTO
		Demolizione totale di fabbricati civili, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, compreso e ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica:				
		per fabbricati in cemento armato e muratura, vuoto per pieno	mc	€ 27,11	2.897,51	€ 78.551,50
1	B01.001.005.b		mc	€ 27,11	2.897,51	€ 78.551,50
2	NP	Costo di conferimento a discarica (stimato)	mc	€ 10,00	2.897,51	€ 28.975,10
3	NP	Oneri tecnici per pratica edilizie (progettazione, direzione lavori, CSP/CSE)	a.c.	€ 1,00	6.000,00	€ 6.000,00
TOTALE						€ 113.526,60

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

37/47

Relazione di accertamento peritale

DEPREZZAMENTI**QUESITO N. 9**

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, tale detrazione appare applicabile solamente nella prima ipotesi di stima. In tale caso, è evidente che le caratteristiche dell'immobile non possano ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti, in ragione dell'inoccupazione del bene e del notevole stato di degrado. Si ritiene opportuno considerare l'applicazione di un deprezzamento nella misura del 40% del valore stimato, correlata anche a un minimo costo di ripristino rispetto all'attuale consistenza e conservando le attuali destinazioni.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, non si ritengono pertinenti specifici deprezzamenti, così come segnalato nello specifico paragrafo.

In ragione delle difformità rappresentate nel paragrafo "Planimetria e dati catastali" e della necessità di aggiornamento, si considererà invece un deprezzamento di € 1.200,00 per onorari e diritti connessi all'aggiornamento catastale.

Relativamente allo stato di possesso, e/o vincolo locativo, non essendo l'immobile soggetto a locazioni e stante la previsione di liberare l'immobile al decreto di trasferimento e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

38/47

Relazione di accertamento peritale

esecutivo, fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente alle eventuali spese condominiali insolute, così come detto nei paragrafi successivi, non si ritengono pertinenti eventuali detrazioni.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

QUESITO N. 9

Sulla base di quanto precedentemente esposto, il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato secondo le due ipotesi di stima sopradette, che saranno in ultimo mediate tra loro.

IPOTESI 1					
Valutazione del compendio come complesso a destinazione direzionale e di laboratorio/magazzino					
valore degli uffici	mq	352,00	x €/mq	1.500,00	€ 528.000,00
valore dei laboratori artigianali	mq	386,00	x €/mq	300,00	€ 115.800,00
restano					€ 643.800,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				-40,00%	-€ 257.520,00
restano					€ 386.280,00
IPOTESI 2					
Valutazione del compendio rispetto alla potenzialità edificatoria del lotto, determinata dal fabbricato esistente nella sua consistenza legittima, valutato sulla base dell'ultima pratica edilizia presentata e approvata					
valore dell'area edificabile	mq	604,00	x €/mq	785,22	€ 474.272,88
valore della capacità edificatoria	mq	649,82	x €/mq	729,86	€ 474.277,63

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

39/47

Relazione di accertamento peritale

mediano²		€ 474.275,25
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile (in specifico costo di demolizione precedentemente stimato)	-€ 113.526,60	
restano		€ 360.748,66
Mediano IPOTESI 1 e IPOTESI 2		€ 373.514,33
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale	-€ 1.200,00	
restano		€ 372.314,33
detrazioni per stato di possesso e/o vincolo locativo	0,00%	€ 0,00
restano		€ 372.314,33
detrazioni per vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili	0,00%	€ 0,00
restano		€ 372.314,33
detrazione per eventuali spese condominiali insolute	0,00%	€ 0,00
restano		€ 372.314,33
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene	-15,00%	-€ 55.847,15
restano		€ 316.467,18
valore dell'immobile da inserire nel bando³		€ 316.000,00

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

QUESITO N. 11

Sulla base dei sopralluoghi svolti in data 24/02/2025 e in data 24/03/2025 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Francesca Savini nonché del dott. ----- in qualità di consulente della debitrice, l'immobile risultava libero e inoccupato (salva la presenza di materiale vario, comunque in modesta quantità), anche in considerazione dello stato di abbandono e incuria in cui il fabbricato versa da diversi anni.

Nel verbale di sopralluogo del 24/02/2025 veniva appunto riportato:

² La differenza deriva unicamente da approssimazioni decimali

³ Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

40/47

Relazione di accertamento peritale

L'immobile è disabitato. Le utenze sono tutte staccate. [...]

Sulla base delle informazioni richieste all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ravenna in data 04/02/2025 all'Agenzia dell'Entrate, Ufficio del Registro, prot. 10572, e ottenute in data 10/02/2025, prot. 12967, veniva riscontrato quanto segue:

In relazione alla richiesta, pervenuta in data 04/02/2025 ed acquisita con protocollo n. 10572 relativa alla estrazione di copia semplice di contratti di locazione/comodati in essere appartenenti alla società'

----- CF -----

relativi all'immobile

sito in Ravenna via Canalazzo nr 13

visti gli atti d'Ufficio e le informazioni acquisite attraverso il Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, si comunica che non risultano registrati contratti di locazione/comodato in corso relativi al soggetto nella veste di locatore o comodante presso l'ufficio territoriale di Ravenna.

Il controllo è stato effettuato dall'anno 2019 – data di acquisto dell'immobile indicato

Salvo ogni più precisa decisione dell'Ill.mo Giudice e del Professionista Delegato, si riterrà libero al decreto di trasferimento.

EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE E RISPONDENZA DEL CANONE

AL VALORE DI MERCATO

QUESITO N. 11

Come detto, non risultano contratti di locazione relativamente al lotto in questione né – sulla base di quanto rilevato durante il sopralluogo – appare ragionevole l'occupazione dello stato dei luoghi attraverso contratti di locazione.

Si rimanda al paragrafo precedente rispetto alle verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ravenna.

Pertanto, ai fini estimativi, si considererà l'immobile libero al decreto di trasferimento.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

41/47

Relazione di accertamento peritale

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)**QUESITO N. 11**

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) si rimanda al paragrafo “Atti pregiudizievoli”, in cui vengono indicati anche quelli oggetto di futura cancellazione.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo “Destinazione urbanistica” (oltre a quanto indicato al precedente paragrafo). Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

Sulla base delle verifiche condotte presso l'Agenzia del Entrate — Territorio, l'elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 13/12/2023, prot. RA0095109, indica la presenza del seguente B.C.N.C. (affidente **esclusivamente** all'u.i. oggetto di esecuzione):

- Comune di Ravenna, Sezione RA, Foglio 46, Particella 64, Sub. 11: B.C.N.C. a tutti i subalterni (corte, rampa di accesso, c.t., wc, dis., rip., locale attesa-archivio, loggia, balcone, ingresso, terrazzo)

In merito agli oneri di natura condominiale, trattandosi di unico compendio immobiliare insistente su un lotto autonomo e con accesso autonomo, privo di parti comuni a terzi, l'immobile deve intendersi non inserito in condominio e dunque non sussistere oneri di natura condominiale; non è stato riferita la presenza di un regolamento condominiale né la nomina di un amministratore condominiale, come non è stata rilevata la presenza di specifiche targhe in loco attestante la nomina di un amministratore.

Si segnala che nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 17/06/1987, notaio Eraldo Scarano di Ravenna, Rep. 21.044/3.528, trascritto il 03/07/1987 ai

Procedimento di esecuzione immobiliare n.**137/24 R.G.E.**

contro

42/47

Relazione di accertamento peritale

nn. 8107/5221) veniva rispettivamente riportato che:

ART II) La vendita viene fatta ed accettata con tutti, dell'immobile suddescritto, gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, adiacenze, pertinenze ed accessioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile stesso oggi si trova si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, nullo escluso od eccettuato.

ART III) Garantisce la parte venditrice la buona proprietà e libera disponibilità di quanto venduto pervenuto per i seguenti titoli:

- per acquisto dal signor -----, con atto a rogito Notaio Dott. Paolo Barletta di Forlì in data 21 maggio 1975, repertorio n. 21178/7369, registrato a Forlì il 10 giugno 1975 al n. 1418 e trascritto a Ravenna il 14 giugno 1975 all'art. 3507.

Garantisce altresì la parte venditrice la libertà di quanto venduto da pesi, vincoli, privilegi anche fiscali, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli volendo, in caso contrario, rispondere della evizione e della emenda di qualsiasi danno.

Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

In ogni caso, l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, unitamente ai diritti accessori a esso relativi e 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, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

SPESE FISSE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

QUESITO N. 11

Trattandosi di un compendio immobiliare indipendente, insistente su un lotto autonomo, privo di parti comuni a terzi, l'immobile deve intendersi non inserito in condominio, e dunque non sussistono spese condominiali.

Infine, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, dipendendo questo anche dalle modalità di utilizzo, al regime

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

43/47

Relazione di accertamento peritale

fiscale e patrimoniale del futuro acquirente.

In merito alle spese future di gestione dell'immobile, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, dipendendo questo anche dalle modalità di utilizzo, e si rimanda unicamente ad eventuali IMU, TASI, TARI, ecc da verificare a cura del futuro proprietario e dipendenti dalla natura/tipologia dello stesso.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

QUESITO N. 11

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE) del 20/12/2024 (riferita al 20/12/2024), redatta su incarico del procedente, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 17/06/1987, notaio Eraldo Scarano di Ravenna, Rep. 21.044/3.528, trascritto il 03/07/1987 ai nn. 8107/5221) il diritto del debitore esecutato risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che il bene non appaia gravato da tali pesi.

ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITÀ

QUESITO N. 12

Dalle ispezioni svolte alla data del 10/03/2025 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultando altresì diverse ulteriori informazioni, non appaiono in essere procedure espropriative di pubblica utilità relativamente all'immobile oggetto del

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

44/47

Relazione di accertamento peritale

pignoramento.

PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

QUESITO N. 13

Le planimetrie dell'immobile e la documentazione fotografica (effettuata durante i sopralluoghi in data 24/02/2025 e 24/03/2025) vengono allegate alla presente perizia, anche per la completa descrizione del bene pignorato.

SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI

QUESITO N. 14

L'esperta provvede a depositare una separata e succinta descrizione del lotto secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

45/47

Relazione di accertamento peritale

CONCLUSIONI

Il più probabile valore dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

LOTTO UNICO

N. 3 magazzini/deposito,
n. 1 autorimessa e n. 3
ufficio (già fabbricato
costruito/adattato per
speciali esigenze
commerciali)

Valore dell'immobile in piena proprietà nello
stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a
Ravenna (RA), via Canalazzo n. 13, distinto al
Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna
(RA), Sezione RA, Foglio 46, Particella 64,
Subalterni 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10

€ 316.000,00

Ravenna, 05 maggio 2025

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Arch. Luisa Galeotti

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

46/47

Relazione di accertamento peritale

ALLEGATI

1. Certificazione notarile prodotta dal precedente
2. Nota di trascrizione del pignoramento
3. Documentazione catastale
4. Documentazione planimetrica
5. Documentazione fotografica
6. Atto di provenienza
7. Ulteriori ispezioni ipotecarie
8. Stralcio della normativa urbanistica
9. Documentazione amministrativa
10. Valori di riferimento
11. Visura camerale della società esecutata
12. Riscontro dell'Agenzia delle Entrate in merito a contratti di locazione
13. Allegato "A"
14. Riepilogo identificativi catastali

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

137/24 R.G.E.

contro

47/47

Relazione di accertamento peritale