



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



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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



- RELAZIONE ANONIMA -
DEL CTU ARCH. GIOVANNI GIARDINI



Ravenna, il 14/01/2025



	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE	
	DR. LABANCA SAMUELE	
	***	<u>N. 80/2024</u>
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	<u>R.G. ESEC.</u>
	Promosso da:	<u>Udienza 05/02/2025</u>
		<u>Ore 10:00</u>
	(Avv. Celestina Tinelli)	
	contro	
		

	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 25/07/2024	
	nominava lo scrivente Arch. GIARDINI GIOVANNI, con studio in Ravenna	
	Via Dorese n. 4/A, Consulente Tecnico d'Ufficio e con comunicazione	
	P.E.C. gli conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:	
	1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e	
	più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento	
	ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita,	
	identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del	
	giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione	
	alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico	
	Erariale;	
	2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le	
	caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R.	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso

di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di

esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5

anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la

data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non

sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40

della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al

punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in

ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in

difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione

dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il

controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del

Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della

stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono,

indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia

stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del

titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che

l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati

si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge

28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del

Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per

il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato

dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze

catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione

del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero

necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al

N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa

scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di

difficoltà o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o

redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del

Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era

intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto,

indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve

precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione

in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore

esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se

l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per

ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di

divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la

ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle

iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la

sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed

abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche

di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno

non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato

art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al

calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il

valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente

gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del

valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene

venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di

regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di

possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del

procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali

insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo

consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e

procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato

da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare

riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al

pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di

affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la

data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per

l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa

eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di

mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la	
differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o	
oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a	
carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti	
sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo	
carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano	
gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali	
pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà	
ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo	
delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza	
di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non	
sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi	
due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti	
giudiziari relativi al bene pignorato;	
12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa	
per pubblica utilità;	
13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua	
documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;	
14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti	
formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o	
di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra	
l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema	
consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.	
15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla	
direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U.	
Procedimento di esecuzione immobiliare nr. 80/2024 Relazione di accertamento peritale Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle

generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare

l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di

porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i

comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non

pertinente rispetto alla procedura di vendita;

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla

documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica

PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni

periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata

compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del

Processo).

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari

agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni,

dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di

Ravenna e con l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni),

espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione,

specificando:

○ DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

○ DATI DI PIGNORAMENTO

○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

	 	
	ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E	
	NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE	
	OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI	
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
	CONFINI	
	PROPRIETÀ	
	PROVENIENZA DEL BENE	
	ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	
	REGIME FISCALE	
	SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO	
	DESTINAZIONE URBANISTICA E DICHIARAZIONE AGIBILITÀ	
	VERIFICA DI CONGRUITÀ DEI CANONI DI LOCAZIONE	
	DESCRIZIONE DEL BENE	
	VINCOLI CONDOMINIALI ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI	
	SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE	
	OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA,	
	EDILIZIA E CATASTALE	
	CONSISTENZA COMMERCIALE	
	STIMA DELL'IMMOBILE	
	ALLEGATI	
	Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più	
	probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.	
	 	

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

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

* * *

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.

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

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

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

A favore di:

.....

Contro:

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

sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale 1)

Casa di civile abitazione in località San Michele Comune di Ravenna via

Casona nr. 10 con annessa area coperta e scoperta con i seguenti



identificativi:



NCEU del Comune di Ravenna

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

NCT del Comune di Ravenna

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

NCT del Comune di Ravenna

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

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di stima risultano intestati a:

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

regime di separazione dei beni e di seguito identificati:

- Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna (RA),

Foglio 120

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

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

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

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

- Catasto Terreni del Comune di Ravenna (RA),

Foglio 120

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

(*allegato C*)

	- Catasto Terreni del Comune di Ravenna (RA),	
	<u>Foglio 120</u>	
	Particella 128, Ente Urbano di superficie 52 mq., senza rendita	
	(allegato D)	
	* * *	
	CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E	
	NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE	
	I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento e	
	nella relativa nota di trascrizione del 15 luglio 2024 Reg. Gen., Reg.	
	Part. che si allega alla lettera H.	
	* * *	
	OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI	
	A parere dello scrivente, considerando che il compendio della procedura	
	consiste nella piena proprietà di un fabbricato ad uso residenziale e della	
	relativa area di sedime, sito nel Comune di Ravenna, località San Michele	
	via Casona nr. 10, oltre ad attigua e graffata porzione di terreno	
	corrispondente al mappale 128 sul quale risultano gravare delle servitù	
	meglio individuate al paragrafo <i>'Vincoli Condominiali ed Esistenza di Parti</i>	
	<i>Comuni e Servitù'</i> si ritiene opportuno proporre la vendita come lotto unico.	
	* * *	
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE	
	Trattasi di casa di civile abitazione del tipo abbinata, su due livelli e relativa	
	area coperta e scoperta, oltre a servizi e proservizi, in lotto indipendente,	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr. 80/2024 Relazione di accertamento peritale Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	oltre a lotto di terreno prospiciente il fabbricato attualmente destinato a “sede	
	stradale” in gestione al Comune di Ravenna (vedi paragrafo ‘ <i>Destinazione</i>	
	<i>Urbanistica</i> ’).	
	Entrambi i cespiti di proprietà esclusiva sono ubicati in agglomerato urbano	
	in località San Michele.	
	Premesso che il cespite oggetto di procedura è attualmente costituito da	
	unica unità immobiliare a destinazione abitativa, per evidenti motivi di	
	esposizione e contenuti della presente Relazione di Stima, vengono distinti	
	ed identificati dallo scrivente, n. 3 porzioni di fabbricato, individuati come	
	“Corpo di Fabbrica A”, “Corpo di Fabbrica B” e “Corpo di Fabbrica C”, così	
	come riportato nell’elaborato grafico allegato (<i>allegato I</i>) e così come di	
	seguito descritti.	
	CORPO DI FABBRICA A	
	A due piani fuori terra ubicato fronte strada con ingresso, attraverso il cortile	
	prospiciente, in prossimità del vano scala interno, con disimpegno sul	
	soggiorno, locali ad uso servizio e lavanderia, al piano superiore n. 2 camere	
	da letto, locale servizio igienico e piccolo ripostiglio nel disimpegno.	
	CORPO DI FABBRICA B	
	Ad unico piano ubicato tra i fabbricati A e C e tra loro comunicante,	
	costituito da locale disimpegno, locale servizio igienico con antibagno.	
	CORPO DI FABBRICA C	
	Ad unico piano posto sul retro del lotto rispetto all’ingresso principale, è	
	costituito da n. 2 locali ad uso servizio.	
	* * *	
	CONFINI	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr. 80/2024	Relazione di accertamento peritale
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

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

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

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

ragioni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

I beni risultano intestati a, per il diritto di

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

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

La certificazione notarile redatta dal Dott.

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

segue:

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

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

del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il

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

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

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

proprietà ciascuna (*allegato K*);

- Dichiarazione di successione devoluta per legge, presentata

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

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

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

Favore:, figlie per 1/2 della piena

proprietà ciascuna; **Contro:**, deceduto

il, per la piena proprietà;

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

XXXXXX di formalità.

- Originariamente di proprietà di:, per la

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

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

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

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Il Dott., Notaio in, esaminati i

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

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna

DICHIARA

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

risultano essere di proprietà di, per la piena

proprietà.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Dott.

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

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

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

documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

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

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

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

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

notarile pubblico a rogito Dott.ssa, Notaio

in, del 07/10/2010 rep.;

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

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

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

03/06/2024 rep. 1839.

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

pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte

e non risultano aggiornamenti rispetto alla certificazione notarile.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

In capo al debitore risulta il diritto di proprietà

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

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

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

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

matrimonio sono elencate nel dettaglio le annotazioni in merito alla

comunione/separazione dei beni per effetto del matrimonio.

* * *

REGIME FISCALE

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

catastale, secondo la vigente normativa fiscale.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

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

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

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

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

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

* * *

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

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

Relativamente alla particella interessata dalla sede stradale, identificata al

NCT del Comune di Ravenna al **foglio 120, particella 128** (graffata alla

particella 127), si rimanda a quanto espresso nel **Certificato di Destinazione**

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

si certifica che l'area sopra individuata è destinata:

- dal Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera del

Consiglio Comunale PV n. 25/2007 in data 27.02.2007 pubblicata

sul BUR n.57/2007 e succ. mod. e integr. vigenti:

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

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

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

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

- parte a “Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. VIII.6.4 c1;

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

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

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

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

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

delle potenzialità archeologiche - Zona 3", disciplinata dalle Norme

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

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA E DICHIARAZIONE AGIBILITÀ

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

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

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

- Elaborato: RUE 2

▪ Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi,

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

IV.1.4 c2;

▪ Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree

archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree

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

▪ Specifica: Spazio urbano, Città consolidata o in via di

consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto

edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2

piani fuori terra – art. VIII.6.4 c1;

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

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

essere depositato agli atti amministrativi degli archivi edilizi del Comune di

Ravenna, **alcun certificato di abitabilità o agibilità** riferito alle opere di

ristrutturazione eseguite dopo il 2010.

* * *

VERIFICA DI CONGRUITÀ DEI CANONI DI LOCAZIONE

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

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE,

DELLE PERTINENZE ED ACCESSORI

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

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

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

“Corpo di Fabbrica A”, “Corpo di Fabbrica B” e “Corpo di Fabbrica C”, così

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

Corpo di Fabbrica A

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

Corpo di Fabbrica B

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

Corpo di Fabbrica C

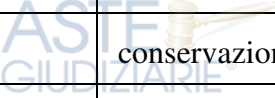
Ad unico piano posto sul retro del lotto rispetto all'ingresso principale, è costituito da n. 2 locali ad uso servizio.

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

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

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

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

 portoncino di ingresso è del tipo con serratura di sicurezza rifinito con	
pannello di tamponamento in legno.	
I pavimenti interni in tutti gli ambienti sono costituiti da piastrelle di gres, i battiscopa sono coordinati e dello stesso materiale del pavimento.	
Nel locale cucina e nei locali servizio igienico è presente il rivestimento alle pareti, ad altezze diverse; i bagni sono dotati di lavandino, box doccia, sanitari e rubinetterie funzionanti.	
L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia a norma vigente, l'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato da una caldaia a gas a condensazione del tipo murale dedicata alla climatizzazione invernale e alla produzione di acqua calda sanitaria, situata nel locale lavanderia al piano terra; il sistema di diffusione è costituito da radiatori in tubolari metallici.	
La struttura portante del fabbricato è del tipo in muratura di laterizio portante, i solai del piano primo e della copertura sono con struttura con travi	
in cemento armato vibrocompresso prefabbricati ed impalcato con elementi di laterizio.	
La copertura è a falde con manto di copertura in tegole marsigliesi con lattonerie in lamiera. L'intero fabbricato esternamente è intonacato e tinteggiato.	
L'impianto fognario è collegato alla rete pubblica, così come l'approvvigionamento idrico che avviene tramite acquedotto pubblico.	
Il bene oggetto di procedura risulta in ottimo stato di manutenzione e di conservazione, attualmente abitato dalla proprietà.	
Le aree esterne di pertinenza risultano essere in normale stato di manutenzione e di conservazione.	
Procedimento di esecuzione immobiliare nr. 80/2024 Relazione di accertamento peritale Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

* * *

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

Sui beni oggetto di pignoramento, come riportato nell'atto di compravendita

del 07/10/2010 numero di repertorio raccolta redatto dalla

Dott.ssa Notaio in e trascritto il

14/10/2010 Rp. Rg. oltre a Rp. Rg. a Ravenna

(allegato K), si evince che:

“La vendita è inoltre fatta sotto l'osservanza della servitù costituita con

l'atto Notaio Rivalta in data 28 novembre 1954 registrato a Ravenna al n.

1283 ivi trascritto il giorno 8 dicembre 1954 art. 488, di passaggio

attraverso la proprietà di per accedere alla via

Faentina attraverso il passaggio comune, nonché con tutti i patti e

condizioni ivi contenuti e/o richiamati relativi alle caratteristiche del

passaggio, la nuova recinzione sulla nuova linea di confine con la restante

proprietà, e lo scolo delle acque piovane, nonché con

la servitù di accesso a favore dell'immobile oggetto del presente atto,

costituita con atto Pasi del 29 giugno 1984 rep. 61333 registrato a Ravenna

il 19 luglio 1984 al n. 3328 e trascritto a Ravenna il 30 luglio 1984 art. 6815

servitù se ed in quanto ancora da esercitare. [...]

Dall'analisi della nota di trascrizione del 14/10/2010 Rp. Rg.,

riguardante l'atto di compravendita precedentemente citato (allegato P), si

evince che:

“l'immobile in oggetto viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si

trova, noto alla parte compratrice e quale risulta dai documenti catastali,

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

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

* * *

SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

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

* * *

OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA,

EDILIZIA E CATASTALE

All'atto del sopralluogo e ai sensi della normativa vigente, si rilevano

importanti difformità rispetto alla planimetria depositata presso il Catasto

Fabbricati del Comune di Ravenna (*allegato E*) e rispetto agli titoli edilizi

Permesso di costruire PG/1963 (*allegato M*) e Condonò edilizio n.

..... PG/1986 (*allegato N*), depositati presso l'archivio dello Sportello

Unico Edilizia del Comune, che tra di loro corrispondono.

All'atto del sopralluogo si è infatti riscontrata una situazione edilizia ed uno

stato dei luoghi completamente diversi dalle rappresentazioni dei titoli edilizi

e della planimetria catastale, in quanto, risulta essere stata effettuata una

ristrutturazione edilizia completa dopo l'anno 2010, compreso opere di

completo rifacimento impianti, consolidamento delle componenti edilizie,

refacimento delle opere murarie, sostituzione dei serramenti ma soprattutto è

stato realizzato un corpo di fabbrica nella corte interna ad un piano fuori

terra in collegamento ed in continuità con i due corpi di fabbrica sul fronte e

sul retro; tale fabbricato è totalmente abusivo.

Premesso che lo scrivente ha già identificato il cespite oggetto di procedura

nel paragrafo '*Consistenza e ubicazione immobile*' dividendolo in nr. 3

porzioni ben distinte dell'intero compendio immobiliare, individuati come

"Corpo di Fabbrica A", "Corpo di Fabbrica B" e "Corpo di Fabbrica C", così

come riportato nell'elaborato grafico allegato (*allegato I*), come segue si

chiariscono alcuni aspetti fondamentali in merito alla "legittimazione" e alla

"conformità edilizia" delle varie porzioni del compendio.

A seguito di attenta analisi della documentazione reperita presso gli uffici

competenti in relazione allo stato dei luoghi, lo scrivente dichiara che:

- il corpo di fabbrica A è da considerarsi 'legittimo' ma difforme sia dal

titolo edilizio e sia dalla planimetria catastale agli atti, che risalgono al 1986;

- il corpo di fabbrica B è da considerarsi totalmente abusivo, non conforme

né alle norme attualmente vigenti e né alle norme vigente all'epoca della

realizzazione;

- il corpo di fabbrica C è da considerarsi 'legittimo' ma difforme sia dal

titolo edilizio e sia dalla planimetria catastale agli atti, che risalgono al 1986.

Si precisa inoltre che:

- lo "stato legittimo" del corpo di fabbrica A (ai sensi dell'art. 10 bis della

Legge Regionale n. 15/2013 e s.m.i.) risulta confermato in quanto esistente

prima dell'anno 1967 così come dimostrato dal **Permesso di costruire n. ...**

del 22/08/1963 PG/1963 per l'ampliamento e modifica di fabbricato,

intestato a (*allegato M*);

- lo "stato legittimo" del corpo di fabbrica C (ai sensi dell'art. 10 bis della

Legge Regionale n. 15/2013 e s.m.i.) risulta confermato così come

dimostrato dal **Condono edilizio n. ... del 10/03/1986 PG/1986 del**

09/07/1986 tacitamente accolto in data 17/11/1990 e a seguito del quale è

stata rilasciata l'agibilità in data 11 maggio 1991, avente per oggetto la

regolarizzazione della costruzione dei servizi, intestato a

..... (*allegato N*);

- il corpo di fabbrica C non risulta rappresentato in nessuna pratica edilizia e

per tanto non può essere considerato legittimo.

Adempimenti di regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica

Per regolarizzare le difformità riscontrate nel cespite in oggetto,

nel caso venga messo in pristino lo stato dei luoghi mediante la demolizione

	del corpo di fabbrica individuato alla lettera B, è possibile relativamente ai	
	corpi di fabbrica denominati A e C, procedere con il deposito presso il	
	Comune di Ravenna di un'istanza di Sanatoria per opere edilizie ai sensi	
	della L.R. 23 del 2004 che prevede il versamento di un'oblazione forfettaria	
	pari ad Euro 2.000,00 all'atto del deposito della pratica (oltre a 100 euro di	
	diritti di segreteria), tale importo risulta essere considerato solo in acconto	
	nel caso che la Commissione provinciale riconosca un aumento del valore	
	commerciale dell'immobile (in qualità di organo preposto alla stima).	
	Contestualmente alla consegna dell'istanza edilizia è necessario predisporre	
	un elaborato grafico specifico di difformità riconducibili ai sensi della L.R.	
	23/2004 art. 19 bis c. 1/ter, oltre alla comunicazione presso l'Agenzia del	
	Territorio per l'aggiornamento delle planimetrie catastali.	
	* * *	
	CONSISTENZA COMMERCIALE	
	La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature,	
	puramente a titolo indicativo, è la seguente:	
	CORPO DI FABBRICA A	
	Vani principali	
	Piano terra e piano primo ca. mq 124,70 al 100% ca. mq 124,70	
	CORPO DI FABBRICA B	
	Vani principali	
	Piano terra ca. mq 17,78 al 100% ca. mq 17,78	
	CORPO DI FABBRICA C	
	Vani accessori diretti:	
	Cantina e servizio (uso cucina) ca. mq 39,32 al 50% ca. mq 19,66	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr. 80/2024 Relazione di accertamento peritale	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

AREE SCOPERTE

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

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

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

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

Totale superficie commerciale ca. mq 164,14

Arrotondata mq 164,00

Per la determinazione della superficie commerciale si è fatto riferimento

all'allegato C del DPR 138/1998 e al Manuale della Banca Dati Quotazioni

dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – allegato 5 'Istruzioni per la

determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei

dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare'.

* * *

STIMA DEL BENE

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

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

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

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

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il

sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del

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

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

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

	dati di immobili recentemente compravenduti, aventi medesime	
	caratteristiche del cespite oggetto di valutazione, opportunamente corretti	
	con coefficienti di apprezzamento o deprezzamento e tenendo conto della	
	Tabella dell'O.M.I. (Anno 2024, semestre 1, Comune Ravenna, frazioni	
	minori), del Borsino Immobiliare oltre ai criteri generali definiti nel DPR.	
	138/1998 utilizzati per il calcolo delle superfici;	
	tenuto conto che trattasi di <u>bene oggetto di Procedura Esecutiva</u> , si assume	
	<u>come valore unitario il prezzo pari ad € 1.400,00 al mq.</u>	
	VALORE DI STIMA DELL'INTERO BENE € 229.600,00	
	(euro duecentoventinovemilaseicento/00)	
	Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si	
	operano le previste detrazioni ed in particolare:	
	- relativamente all'eliminazione della superficie commerciale della	
	porzione corrispondente al corpo di fabbrica B, da demolire, si ritiene	
	opportuno applicare al valore stimato un deprezzamento forfettario	
	par ad € 22.500,00;	
	- relativamente al costo edile delle lavorazioni necessarie per la messa	
	in pristino dei luoghi, si ritiene opportuno applicare al valore stimato	
	un deprezzamento forfettario in via sintetica par ad € 20.000,00	
	- relativamente alle detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica	
	e catastale, in riferimento a quanto precedentemente elencato nel	
	paragrafo 'Opere Difformi e Regolarizzazione Urbanistica, Edilizia e	
	Catastale', si ritiene opportuno applicare al valore stimato un	
	deprezzamento forfettario par ad € 12.000,00.	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr. 80/2024	Relazione di accertamento peritale
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

 VALORE COMMERCIALE DELL'INTERO BENE.....€ 175.100,00	
(euro centosettantacinquemilacento/00)	
- Relativamente all'assenza di garanzie per eventuali vizi del bene	
venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita) verrà	
operata una detrazione del 15% del valore.	
VALORE A BASE D'ASTA€ 148.835,00	
<u>ARROTONDATO A</u>€ 149.000,00	
(euro centoquarantanovemila/00)	
Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il	
sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore	
chiarimento fosse ritenuto necessario.	
Con Osservanza	
Ravenna, 14/01/2025	
IL CONSULENTE TECNICO	
Arch. Giovanni Giardini	
	
<u>Allegati:</u>	
A. Documentazione fotografica	
B. Visura storica Catasto Fabbricati Fgl 120 – part. 127	
C. Visura storica Catasto Terreni Fgl 120 - part. 127	
D. Visura storica Catasto Terreni Fgl 120 - part. 128	
Procedimento di esecuzione immobiliare nr. 80/2024 Relazione di accertamento peritale Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



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

F. Certificato anagrafico di stato civile

G. Certificato di residenza storico

H. Nota trascrizione atto pignoramento

I. Elaborato grafico identificativo corpi di fabbrica

J. Verbale primo accesso congiunto

K. Atto di compravendita

L. Estratto di mappa

M. Autorizzazione edilizia per ampliamento e modifiche del 1963

N. Condonò edilizio del 1986

O. Certificato di Destinazione Urbanistica

P. Nota trascrizione atto di compravendita del 2010

