



## **TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

*ALL'ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI*



### **PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 42/2024 R.G.E.**



PROMOSSO DA

CONTRO



### **RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE**



**TECNICO INCARICATO:**  
**ING. BRUNO PIEMONTESE**  
via Bovini, 41 - 48123 Ravenna  
Tel. 0544/502618 - Fax 0544/467182

[Mail info@studiopiemontese.it](mailto:info@studiopiemontese.it)



Ravenna, 20 febbraio 2025



Procedimento di esecuzione immobiliare n.  
42/2024 R.G.E. promossa da  
contro \_\_\_\_\_

1/27

Relazione di accertamento peritale



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA

\* \* \*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 42/2024 R.G.E.

Promosso da:

PROCEDENTE \_\_\_\_\_

contro \_\_\_\_\_  
(avv.ti \_\_\_\_\_)

ESECUTATI \_\_\_\_\_

\* \* \*

UDIENZA DEL 26/03/2025 - ORE 10.40

\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data 26/09/2024, tramite apposito decreto di nomina dell'esperto estimatore, nominava lo scrivente ing. Bruno Piemontese, con studio a Ravenna in via Bovini n. 41, Consulente Tecnico di Ufficio conferendogli l'incarico di rispondere ai quesiti da 1 a 16, con riferimento al procedimento di esecuzione immobiliare n. 42/2024 R.G.E.

Lo scrivente, dopo aver preso visione della relazione notarile, dopo aver effettuato in loco, nel giorno 06/12/2024 i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna, con l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni), con l'Ufficio Anagrafe del Comune di Ravenna e con il notaio competente, espone quanto segue.

Per quanto concerne i quesiti 2, 3 e 4, la relazione notarile è, a parere dello scrivente, idonea.

## PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, rispondendo ai quesiti disposti dal Giudice come di seguito trascritti:

*“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l’esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all’art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l’esperto deve precisare:*

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*  
*oppure:*
- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l’esperto deve precisare in riferimento a ciascuno dei beni pignorati:*

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l’esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

**In secondo luogo**, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

**In terzo luogo**, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazioni delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al G.E."

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1. all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
2. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

42/2024 R.G.E. promossa da  
contro

4/27

Relazione di accertamento peritale

caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il C.T.U. se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. 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 la 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 specifici 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'art. 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 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

## Procedimento di esecuzione immobiliare n.

42/2024 R.G.E. promossa da  
contro

5/27

Relazione di accertamento peritale

decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota di 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 similare 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 indicare l'esistenza di formalità, vincoli, 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 di esecuzione immobiliare n.

42/2024 R.G.E. promossa da  
contro

6/27

Relazione di accertamento peritale

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

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

42/2024 R.G.E. promossa da  
contro

7/27

**Relazione di accertamento peritale**

*formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*

15. *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*
16. *ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziat, 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).*

specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito 6)
- PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE (Quesito 7)
- OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI (Quesito 1 e 10)
- CONSISTENZA E UBICAZIONE (Quesito 2)
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito 1)
- CONFINI
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (Quesito 6)
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza) (Quesito 7)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' (Quesito 8)
- VINCOLI (Quesito 8)
- PROVENIENZA DEL BENE (Quesito 8)
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito 8)
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA (Quesito 3, 4)
- IDONEITÀ ALL'USO (Quesito 4)
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO (Quesito 5)
- DESCRIZIONE DEL BENE
- SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE
- CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito 9)
- STIMA DEI BENI (Quesito 9)
- DEPREZZAMENTI (Quesito 9)
- CONTEGGI DI STIMA (Quesito 9)
- RIEPILOGO
- ALLEGATI (Quesito 13)

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 superficiaria dei beni.

### DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 12/08/2024 Rg. n. 16364, Rp. n. 12223, è stato pignorato, **per la quota di 1/1 del diritto di proprietà**, a favore di

\_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, e precisamente: “[...] DICHIARA di voler procedere

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

42/2024 R.G.E. promossa da  
contro \_\_\_\_\_

9/27

Relazione di accertamento peritale

all'esecuzione forzata per espropriazione immobiliare, fino alla concorrenza delle somme indicate a precezzo, oltre interessi maturandi e spese occorse ed occorrente, dei diritti vantati dai sig.ri \_\_\_\_\_, e \_\_\_\_\_, entrambi residenti in \_\_\_\_\_, parte mutuaria e datrice di ipoteca, coniugati in regime di comunione legale dei beni, per i seguenti immobili così attualmente censiti:

- 1) diritto di piena proprietà (1/1) in comunione legale dei beni dell'immobile situato in Ravenna, NCEU, Fg. 152, particella 54, sub. 4, cat. A/4, consistenza vani 2, Via Erbosa n. 86/A;
- 2) diritto di piena proprietà (1/1) in comunione legale dei beni dell'immobile situato in Ravenna, NCEU, Fg. 152, particella 53, sub. 2, cat. A/4, consistenza vani 3,5, Via Erbosa n. 86/A; [...]”

### PIGNORAMENTO DI UNA O PIÙ QUOTE

Trattasi del pignoramento della piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto spettante agli esecutati.

### OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

A parere dello scrivente, trattandosi di abitazione sviluppata su piano terra e primo (catastralmente composta da due distinte unità immobiliari), considerando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, compresa la localizzazione, si ritiene opportuno la vendita dei beni in un unico lotto.

### CONSISTENZA ED UBICAZIONE

Trattasi della piena proprietà spettante gli esecutati di unità immobiliari a destinazione residenziale, attualmente in completo stato di abbandono ed in scadenti condizioni di conservazione e manutenzione, site in Comune di Ravenna, località Bastia, in Via Erbosa n. 83 in zona periferica a circa 24 km sud dal centro del capoluogo.

L'accesso alle unità immobiliari è garantito dalla Via Erbosa, transitando dapprima su un piccolo stradello che catastalmente appare essere di proprietà del Mapp. 293 sul quale ad avviso dello scrivente, è di fatto costituita servitù di passaggio a favore delle

---

#### Procedimento di esecuzione immobiliare n.

42/2024 R.G.E. promossa da  
contro \_\_\_\_\_

10/27

Relazione di accertamento peritale

unità immobiliari oggetto di pignoramento.

L'abitazione in oggetto, catastalmente distinta in due separate unità immobiliari è sviluppata al piano terra e primo, e risulta costituita catastalmente da piccola area cortilizia, pranzo, cucina, lavanderia ed un bagno al piano terra, mentre al primo piano è composta da due camere da letto.

Si precisa che catastalmente come riportato sulle planimetrie catastali, e come anche riportato sull'ultimo elaborato grafico reperito presso il Comune di Ravenna, le due unità immobiliari risultano internamente collegate al solo piano terra. In sede di sopralluogo si è appurato invece che anche al primo piano le due unità immobiliari sono state sostanzialmente messe in comunicazione l'una con l'altra mediante la realizzazione di opere non autorizzate rispetto all'ultimo titolo e relativo grafico reperito.

Superficie reale: mq 104,00 circa per l'abitazione (Mapp. 52 sub. 2 e Mapp. 54 sub. 4) corrispondente anche alla superficie commerciale e mq 10,00 circa per l'area cortilizia.

Superficie commerciale: mq 105,00 circa.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. S (*allegato 3*):

• bene intestato a:

◦ \_\_\_\_\_, nata in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F.

\_\_\_\_\_ - per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni

con \_\_\_\_\_

◦ \_\_\_\_\_, nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F.

\_\_\_\_\_ - per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni

con \_\_\_\_\_

del seguente bene:

◦ Foglio 152, **Particella 53, Sub. 2**, Zona Censuaria 3, Categoria A/4<sup>1</sup>, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale: Totale mq 62, Totale escluse

<sup>1</sup> A/4: Abitazioni di tipo popolare

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

42/2024 R.G.E. promossa da  
contro \_\_\_\_\_

11/27

Relazione di accertamento peritale

aree scoperte<sup>2</sup>: mq 61, Rendita € 139,19, via Erbosa n. 86, piano T-1;

- Foglio 152, **Particella 54, Sub. 4**, Zona Censuaria 3, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2 vani, Superficie catastale: Totale mq 42, Totale escluse aree scoperte: mq 42, Rendita € 92,96, via Erbosa n. 86/A, piano T-1;

L'unità immobiliare insiste sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna (*allegato 3*):

- Foglio 152, Particella 53, Qualità Ente Urbano, Superficie mq 52;
- Foglio 152, Particella 54, Qualità Ente Urbano, Superficie mq 24

### CONFINI

\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (Mapp. 55), \_\_\_\_\_ (Mapp. 50),  
 \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (Mapp. 227), \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_,  
 \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (Mapp. 293), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

### 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 12/08/2024 Rg. n. 16364, Rp. n. 12223. (*allegato 1*)

Si rileva che nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione la quota di proprietà degli esecutati è indicata come "1/1 ciascuno in comunione dei beni", mentre catastalmente la quota di proprietà è indicata come "1/2 ciascuno in comunione dei beni".

### PROPRIETÀ

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano tutte intestate come segue (*allegato 3 e 8*):

<sup>2</sup> Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

---

#### Procedimento di esecuzione immobiliare n.

42/2024 R.G.E. promossa da  
contro \_\_\_\_\_

12/27

Relazione di accertamento peritale



o \_\_\_\_\_, nata in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F.  
**- per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni  
 con \_\_\_\_\_**

o \_\_\_\_\_, nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F.  
**- per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni  
 con \_\_\_\_\_**

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo, le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultavano non occupate da persone e sostanzialmente in stato di abbandono.

Il sottoscritto ha formulato richiesta all'agenzia delle Entrate della Provincia di Ravenna circa la verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati a nome degli esecutati relativi agli immobili in oggetto ricevendo risposta negativa.

### STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

Si specifica che dall'Estratto per riassunto degli atti di matrimonio (*allegato 7*), richiesto presso gli Uffici del Comune di Ravenna, i Signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ risultano coniugati in regime di comunione dei beni.

### ESISTENZA DI PARTI COMUNIE SERVITU'

Dall'atto di compravendita (*allegato 8*) a rogito Notaio Scozzoli Cristina di Forlì, Rep. n. 8541/5130 del 17/04/2007 si evince che: " [...] ART. 1) DIRITTO ALIENATO ED ACCESSORI

*La signora \_\_\_\_\_, come sopra rappresentata, vende ai signori coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ che acquistano in comunione legale tra loro, la piena proprietà sul seguente immobile:*

*Porzioni di casa di civile abitazione, con la proprietà esclusiva dell'area di sedime e di piccola corte annessa, sita in Ravenna frazione Bastia, Via Erbosa, distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana Savio, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Ravenna, come segue:*

---

#### Procedimento di esecuzione immobiliare n.

42/2024 R.G.E. promossa da  
 contro \_\_\_\_\_

13/27

Relazione di accertamento peritale





Sezione Urbana S, Foglio 152 con le seguenti particelle:

- P.la 54, sub. 4, sup.cat. mq. 42, vani 2, cat. A/4, cl. 2, Via Erbosa n. 86/A, piano T-1, Rendita Euro 92,96;

- P.la 53, sub. 2, sup.cat. mq. 62, vani 3,5, cat. A/4, cl. 1, Via Erbosa n. 86, piano T-1, Rendita Euro 139,19; confinante con ragioni \_\_\_\_\_ da due lati, ragioni \_\_\_\_\_, salvo altri.

Nella vendita è compresa una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c. fra cui trovasi in particolare l'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato.

Per una migliore individuazione dell'immobile sopra descritto le parti fanno riferimento alle planimetrie catastali che, previa sottoscrizione dei comparetti per accettazione, io notaio allego al presente atto rispettivamente sotto le lettere "B" e "C".

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e la parte acquirente prende atto che non sono state da essa presentate denunce di variazione catastale ancora da introdurre nelle descrizioni catastali di cui sopra.

La vendita dell'immobile in oggetto viene fatta a corpo, nello stato di fatto in cui l'immobile venduto attualmente si trova, del quale la parte acquirente si dichiara a conoscenza, con tutte le pertinenze, azioni, ragioni, impianti, usi e comunioni, servitù attive e passive, anche non trascritte, se e come esistenti, libero da persone ed in particolare della servitù di passaggio relativa all'area cortilizia richiamata nel citato atto di provenienza ai rogiti del Notaio di Ravenna Dott. Girolamo Asaro in data 9 dicembre 2005 rep. n. 10123/5217, di seguito meglio descritto [...]

"[...] La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce altresì che l'immobile alienato è libero da oneri, gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, servitù passive, ad eccezione della servitù di passaggio relativa all'area cortilizia richiamata al precedente articolo 2).

La parte venditrice, come sopra rappresentata, presta infine garanzia per evizione ai sensi di legge. [...]"



Procedimento di esecuzione immobiliare n.

42/2024 R.G.E. promossa da  
contro \_\_\_\_\_

14/27

Relazione di accertamento peritale



**VINCOLI**

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso nei titoli di provenienza e dagli strumenti urbanistici vigenti.

In particolare il R.U.E. del Comune di Ravenna (RA), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28/07/2009, classifica l'area in cui si trovano le unità immobiliari all'interno dei seguenti ambiti (*allegato 11*):

**RUE 2 Componente di zona**

- *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, Articolo Normativa: Art. VIII.6.4 c1, da cui si rileva:*

1. Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera ad 1 o 2 piani fuori terra è costituito da isolati o da parti omogenee di esso in cui si applica l'indice di Uf medio d'isolato, indicato nelle tavole RUE 2, variabile prevalentemente fra lo 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e lo 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Tale indice è superabile, o per l'applicazione degli incentivi premianti di cui al Capo III o per interventi di adeguamento funzionale degli edifici esistenti per un max dello 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e nel rispetto dell'H consentita.

In tale Tessuto è consentita una H <= m 10,00.

**RUE 2 Componente perimetrale**

- *Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 5.2 Le Ville, Art. IV.1.4 c2*
- *Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 2 a, Art. IV.1.13*

**PROVENIENZA**

Con atto di vendita (*allegato 8*) a rogito Notaio Scozzoli Cristina di Forlì, Rep. n.

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

42/2024 R.G.E. promossa da  
contro \_\_\_\_\_

15/27

**Relazione di accertamento peritale**

8541/5130 del 17/04/2007 i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, acquistavano le unità immobiliari oggetto di pignoramento, dalla Signora \_\_\_\_\_ rappresentata dal Signor \_\_\_\_\_ genitore titolare della podestà.

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogитante, dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna (*allegato 6*), **non risultano aggiornamenti rispetto al certificato notarile (*allegato 2*) del Notaio Giulia Barbagallo di Palermo in data 26/08/2024**, restano quindi gli atti pregiudizievoli, come già rilevato dal Notaio stesso e di seguito elencati:

- **Ipoteca volontaria** iscritta al n. 2506 del 10/05/2007 – derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto a firma del Notaio Scozzoli Cristina Rep. n. 8542/5131 del 17/04/2007), per un importo complessivo pari a € 220.000,00 di cui € 110.000,00 per capitale
  - gravante le unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. Urb. S, Foglio 152, Particella 53, sub. 2 e Particella 54, sub. 4
  - a favore: \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ ;
  - contro: \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (esecutati)
- **Pignoramento Immobiliare** trascritto all'art. 12223 del 12/08/2024.

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva (*allegato 2*) ed i dati catastali attuali delle unità immobiliari pignorate sono indicati nella certificazione notarile in maniera corretta.

Si precisa che sono stati riportati i soli dati catastali attuali. Si precisa quindi che il mapp. 54 sub. 4 prima era mapp. 54 sub. 2 e 3 e già mappale 54 sub.1 e già mapp. 54/ e 95/ graffati e il mappale 53 sub. 2 prima era mapp. 53/ e 120/ (graffati)

La certificazione notarile (*allegato 2*) risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente al ventennio dalla trascrizione del pignoramento (*allegato*

---

#### Procedimento di esecuzione immobiliare n.

42/2024 R.G.E. promossa da  
contro \_\_\_\_\_

16/27

Relazione di accertamento peritale

## REGIME FISCALE

Fermo restando ogni verifica a cura del rogитante, la vendita dei beni sarà soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

## INDAGINE AMMINISTRATIVA

I fabbricati in oggetto, facevano originariamente parte di una più ampia proprietà edilizia composta da due distinti fabbricati.

Nello specifico il complesso edilizio era originariamente composto dagli attuali fabbricati oggetto di pignoramento e da un separato e frontistante più ampio fabbricato adibito a servizi (non oggetto di pignoramento).

Le pratiche edilizie reperite presso il Comune di Ravenna, hanno riguardato sostanzialmente sempre ed unitamente entrambi i fabbricati.

I fabbricato originariamente adibito a servizi è stato poi oggetto di interventi di sopraelevazione e/o demolizione ma attualmente completamente frazionati sia dal punto di vista catastale sia edilizio e di altra proprietà, estraneo quindi al presente procedimento di pignoramento.

Presso il Comune di Ravenna sono stati riscontrati i seguenti documenti amministrativi relativi ai fabbricati oggetto di esecuzione (*allegato 6*)

Le pratiche edilizie reperite sono le seguenti:

- **Condono edilizio P.G. 46451 del 26/09/1986 Domanda di condono n. 4862 del 21/03/1986** intestata al Sig. \_\_\_\_\_ per costruzione di servizi, modifiche interne ed esterne, siti in Pieve Quinta (RA), via Erbosa n. 85 – (relativo al Mapp. 53 originariamente come già detto di più ampie dimensioni – frazionato poi con pratica n. RA0164865 del 30/11/2005);
- **Condono edilizio P.G. 46443 del 26/09/1986 Domanda di condono n. 4864 del 21/03/1986** intestata al Sig. \_\_\_\_\_ per costruzione di servizi, modifiche interne ed esterne al fabbricato, siti in Pieve Quinta (RA), via Erbosa n. 83; (relativo al Mapp. 54 originariamente come già detto di più ampie

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

42/2024 R.G.E. promossa da  
contro \_\_\_\_\_

17/27

Relazione di accertamento peritale

dimensioni – frazionato poi con pratica n. RA0164843 del 30/11/2005));

- **Concessione n. 2024 del 21/09/1991, PG. 17072/91 del 06/05/1991**, intestata al Sig. \_\_\_\_\_ per ristrutturazione con accorpamento di due unità abitative in una sola in Pieve Quinta Via Erbosa n. 85;
- **Concessione n. 2034 del 10/09/1993, PG. 33601/93 del 02/08/1993**, intestata al Sig. \_\_\_\_\_ per variante in corso d'opera a ristrutturazione fabbricato in Pieve Quinta Via Erbosa n. 83 – 85;
- **Abitabilità Prot. Gen. n. 32003/94 del 10/01/1995**, intestata al Sig. \_\_\_\_\_ relative alle pratiche di concessione edilizia n. 2024/91 del 21/09/1991 PG 17072/91, della variante concessione edilizia n. 2034/93 del 10/09/1993 PG 33601/93, del condono edilizio PG 46451/86 (costruzione di servizi, modifiche interne ed esterne – \_\_\_\_\_), e del condono edilizio PG 46443/86 (costruzione di servizi, modifiche interne ed esterne a fabbricato – \_\_\_\_\_, del fabbricato ristrutturato con accorpamento di 2 unità sito Pieve Quinta Via Erbosa n. 83 - 85);

Sono inoltre presenti i seguenti documenti edilizi riguardanti il fabbricato originariamente adibito a servizi, e quindi estranei al presente procedimento, di cui si riportano i soli estremi edilizi a puro titolo informativo e per maggior precisazione:

- **Richiesta di permesso di costruire per nuova costruzione di edificio residenziale previa demolizione di corpo servizi P.G. 46436/2005 del 16/06/2005 istanza n. 4307/2005 – non accolta;**
- **Permesso di costruire n. 555/2006 del 27/10/2006 Istanza PG 66666/2006 del 20/07/2006** per sopraelevazione di edificio urbano per ricavo di nuova unità abitativa in via Erbosa 86
- **Comunicazione Inizio Lavori PG 107289 del 07/12/2006** riferita al permesso di costruire n. 555/2006 PG 66666/2006
- **Richiesta di permesso di costruire per variante essenziale P.G. 38083/2009 del 27/04/2009 – non accolta;**
- Annnullamento Permesso di costruire PG 38083/2009- Pratica PG 86230 del 08/09/2009.

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

42/2024 R.G.E. promossa da  
contro \_\_\_\_\_

18/27

**Relazione di accertamento peritale**

In merito alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, si sono comunque riscontrate difformità rispetto all'ultima pratica reperita - Concessione n. 2034 del 10/09/1993, PG. 33601/93 del 02/08/1993, consistenti in importanti modifiche interne ed esterne avvenute senza titolo.

Al piano terra: l'originaria porta d'ingresso (fronte sud – originariamente prevista nell'unità immobiliare mapp. 53) è stata sostituita con una finestra ed è stata realizzata la porta d'ingresso nell'attuale posizione (lato est – Mapp. 54) con accesso diretto dal vano lavanderia e con realizzazione di sovrastante pensilina; è stata completamente demolita la scala adiacente la cucina (mapp. 53) con realizzazione di tramezzo creando di fatto un piccolo spazio a tutto volume con il piano primo; è stato demolito il tramezzo di separazione tra la cucina e il soggiorno-pranzo; è stata realizzata una piccola nicchia nella zona cucina nel muro di separazione con “l'originario vano scala – Mapp. 53”, è stata realizzata inoltre un'apertura nel vano doccia che consente di accedere al sottoscala (Mapp. 54). La disposizione del primo gradino della scala nel locale lavanderia, risulta difforme da quanto evidenziato sull'ultimo grafico reperito. Si rileva inoltre che nell'ultimo grafico reperito presso il Comune di Ravenna, nel locale “lavanderia” risulta graficamente individuata una porta invece trattasi di finestra.

Al primo piano: come precedentemente detto per il piano terra, è stata completamente demolita la scala di accesso al primo piano (Mapp. 53), nella camera da letto è stato realizzato un tramezzo e sono stati realizzati n. 6 gradini che consentono l'accesso tramite la realizzazione di una porta, alla scala dell'altra u.i. (mapp. 54) mettendo di fatto in comunicazione anche al primo piano le due unità immobiliari. Sempre al primo piano è stata modificato il posizionamento del tramezzo adiacente la scala (mapp. 54).

Si sono rilevate infine alcune discordanze nelle misurazioni e disposizione degli spazi interni ed anche relativamente le altezze.

Si rileva che l'altezza al piano terra è variabile da un minimo di m 2,08 circa (Mapp. 54) ad un massimo di m 2,20 circa (Mapp. 53), mentre al primo piano (per l'u.i. mapp. 53) sono variabili da m 3,13 circa in colmo a m 2,30 circa in gronda. Si vuole poi precisare che sull'ultimo elaborato grafico reperito presso il Comune di Ravenna, la sezione B-B “tracciata” sulla porzione immobiliare Mapp. 53, presenta graficamente il solaio piano

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.****42/2024 R.G.E. promossa da  
contro****19/27****Relazione di accertamento peritale**

quando invece al momento del sopralluogo si è appurata la presenza di falde di copertura con demolizione quindi del solaio piano stesso rappresentato/controsoffitto.

In merito alle altezze si vuole poi precisare che da pratica di condono PG 46451/86 (mapp. 53) come riportato sui grafici reperiti, l'altezza condonata è pari a m 2,05 al piano terra, mentre da pratica di condono PG 46443/86 (mapp. 54) è pari a 2,08 al piano terra.

Come già detto, le due unità immobiliari sia catastalmente che dal punto di vista edilizio (ultimo titolo reperito), risultano internamente collegate solo al piano terra.

Si rileva infine che non è stata reperita nessuna pratica edilizia relativa alla pavimentazione esterna.

Alla luce di quanto sopra esposto, fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna, si ritiene che le opere difformi possano essere regolarizzate con presentazione di pratica di S.C.I.A. a sanatoria, salvo eventuali modifiche e novità previste dal "Decreto Salva Casa n. 69/2024" convertito nella legge 105/2024 ovvero per alcune di esse con il ripristino allo stato autorizzato.

Ad avviso dello scrivente stante le condizioni di manutenzione e conservazione, gli immobili necessiterebbero di interventi di ristrutturazione, ammodernamento ed adeguamento anche dal punto di vista delle condizioni di salubrità e della componente impiantistica.

Stante il reperimento delle conformità dell'impianto idrico-sanitario e riscaldamento e di quello elettrico (risalenti all'anno 1994), il sottoscritto ritiene inoltre necessario ottenere la dichiarazione di rispondenza dell'impiantistica ai sensi del D.M. 37/08 con loro eventuale adeguamento, rilevando che al momento del sopralluogo, gli impianti risultavano non funzionanti e ad avviso dello scrivente anche non a norma.

Al termine del procedimento di sanatoria dovrà necessariamente essere regolarizzata la situazione catastale, previo aggiornamento delle planimetrie catastali.

Si ritiene alla luce di quanto sopra esposto, di apportare prudenzialmente una decurtazione forfettariamente pari ad € 15.000,00 per la necessità delle regolarizzazioni edilizie e/o catastali e per l'ottenimento delle varie dichiarazioni di rispondenza degli

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.****42/2024 R.G.E. promossa da  
contro****20/27****Relazione di accertamento peritale**

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
impianti presenti.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## IDONEITÀ ALL'USO

In relazione all'idoneità all'uso si rileva che è stata reperita abitabilità del 10/01/1995 P.G. 32003/94 relativa anche ai condoni riguardanti le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Non necessario per le unità immobiliari in oggetto.

## DESCRIZIONE DEI BENI

### Caratteristiche estrinseche:

Trattasi della piena proprietà spettante gli esecutati di unità immobiliari a destinazione residenziale, attualmente in completo stato di abbandono ed in scadenti condizioni di conservazione e manutenzione, site in Comune di Ravenna, località Bastia, in Via Erbosa n. 83 in zona periferica a circa 24 km sud dal centro del capoluogo.

L'accesso alle unità immobiliari è garantito dalla Via Erbosa, transitando dapprima su un piccolo stradello che catastalmente appare essere di proprietà del Mapp. 293 sul quale ad avviso dello scrivente, è di fatto costituita servitù di passaggio a favore delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

### Caratteristiche intrinseche:

L'abitazione in oggetto, catastalmente distinta in due separate unità immobiliari è sviluppata al piano terra e primo, e risulta costituita catastalmente da piccola area cortilizia, pranzo, cucina, lavanderia ed un bagno al piano terra, mentre al primo piano è composta da due camere da letto.

Si precisa che catastalmente, come riportato sulle planimetrie catastali e come riportato sugli elaborati grafici reperiti presso il Comune di Ravenna, le due unità immobiliari risultano internamente collegate al solo piano terra. In sede di sopralluogo, si è appurato invece che anche al primo piano le due unità immobiliari sono state sostanzialmente messe in comunicazione l'una con l'altra mediante la realizzazione di opere non

---

### Procedimento di esecuzione immobiliare n.

42/2024 R.G.E. promossa da  
contro

21/27

Relazione di accertamento peritale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Superficie reale: mq 104,00 circa per l'abitazione (Mapp. 52 sub. 2 e Mapp. 54 sub. 4) corrispondente anche alla superficie commerciale e mq 10,00 circa per l'area cortilizia

Superficie commerciale: mq 105,00 circa.

In generale le unità immobiliari in oggetto presentano le seguenti finiture interne (allegato 4):

- *pavimentazioni, finiture e rivestimenti interni:*
  - pavimentazioni in ceramica;
  - pareti intonacate e tinteggiate con evidenti segni di ammaloramento
  - bagno con rivestimenti alle pareti in materiale ceramico
- *infissi interni:*
  - dove presenti, prevalentemente porte interne in legno tamburato;
- *infissi esterni (finestre e porta di accesso alla u.i.):*
  - portoncino d'ingresso in legno;
  - la maggior parte delle finestre al piano terra si presentano in alluminio eccetto quella nel "locale a tutto volume" dove era presente la scala di collegamento al piano primo, che è in legno; al primo piano sono presenti finestre in legno
  - oscuramento esterno con scuroni nelle finestre del primo piano;
  - sono presenti inferriate alle finestre al PT
- *pavimentazioni, finiture e rivestimenti esterni:*
  - pareti intonacate e tinteggiate con evidenti segni di ammaloramento
  - la piccola area cortilizia esterna risulta in parte in battuto di cemento ed in parte in asfalto, non perfettamente materializzata sul posto così come individuata sulla planimetria catastale;

#### Impianti:

- *impianto termico e idrico*
  - impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia alloggiata nel "locale a tutto volume" al piano terra, al momento del sopralluogo non allacciata e non funzionante;

---

#### Procedimento di esecuzione immobiliare n.

42/2024 R.G.E. promossa da  
contro

22/27

Relazione di accertamento peritale

- unità interne tipo “caloriferi”;
- l’utenza idrica al momento del sopralluogo era non funzionante;
- *impianto aria condizionata*
  - non presente;
- *impianto elettrico*
  - alla data del sopralluogo l’impianto elettrico risultava non funzionante

Si precisa nuovamente che, a parere dello scrivente, considerato anche lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili, gli impianti presenti risultano non a norma di legge.

### SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Non necessario per le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.

### CONSISTENZA COMMERCIALE

Le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state computate, al lordo delle murature, sulla base delle planimetrie indicate alle pratiche edilizie e catastali:

- Superficie reale: mq 104,00 circa per l’abitazione (Mapp. 52 sub. 2 e Mapp. 54 sub. 4) corrispondente anche alla superficie commerciale e mq 10,00 circa per l’area cortilizia
- Superficie commerciale: mq 105,00 circa.

Si è fatto riferimento, per la determinazione della superficie ragguagliata, all’Allegato C al DPR 138/1998 (*allegato 12*) 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*, a cura dell’Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, visionabile e/o scaricabile al seguente link:

[+e+guide/](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/+e+guide/) <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/+e+guide/>

---

#### Procedimento di esecuzione immobiliare n.

42/2024 R.G.E. promossa da  
contro

23/27

Relazione di accertamento peritale

**STIMA DEI BENI**

Come già detto nel paragrafo “Descrizione dei beni”, trattasi della piena proprietà spettante gli esecutati di unità immobiliari a destinazione residenziale, attualmente in completo stato di abbandono ed in scadenti condizioni di conservazione e manutenzione, site in Comune di Ravenna, località Bastia, in Via Erbosa n. 83 in zona periferica a circa 24 km sud dal centro del capoluogo.

Tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto 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, stimato a misura considerando i valori per metro quadrato di superficie ragguagliata tenendo come riferimento (*allegato 12*):

- la Tabella dell'O.M.I. Anno 2024 – I semestre – riportante per il Comune di Ravenna, Extraurbana, zona RURALE E FRAZIONI MINORI codice di zona R1, Microzona 0, i prezzi, in condizioni normali, delle:
  - abitazioni di tipo economico (da €/mq 800,00 a €/mq 1.200,00)
- rapporto immobiliare FIMAA Anno 2024 – riportante per il Comune di Ravenna – S. Pietro in Vincoli/S. Zaccaria, i prezzi per residenziale:
  - usato (25 anni) (da €/mq 1.100,00 a €/mq 1.600,00)

Ciò stante, si assume come valore unitario il prezzo di **€/mq 1.100,00 per le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva** considerando in particolare la posizione degli immobili, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro di interesse per la stima.

**DEPREZZAMENTI**

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

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che alcune di queste non possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**42/2024 R.G.E. promossa da**  
**contro**

**24/27**

**Relazione di accertamento peritale**

riferimento assunti. In particolare si vuole evidenziare l'attuale stato di completo abbandono e lo scadente stato di conservazione e manutenzione.

A tal fine quindi, considerando in particolare lo stato delle finiture e di manutenzione, si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 20% al valore stimato.

Relativamente alle detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica, stante quanto precedentemente esposto nei precedenti paragrafi “Indagine amministrativa” e “Idoneità all’uso”, stante anche l’impossibilità di verificare la conformità impiantistica, si ritiene di applicare un deprezzamento forfettariamente indicato pari a circa € 15.000,00 al valore stimato comprendente spese tecniche, diritti comunali e catastali, oblazioni e spese accessorie.

Relativamente all’assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 10% del valore.

### **CONTEGGI DI STIMA**

Come detto, si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 1.100,00 per l’appartamento e relative pertinenze.

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sopra descritti viene pertanto determinato come segue:

#### **valore unità immobiliari Mapp. 53 sub. 2 e Mapp. 54 sub. 4**

mq	105	x €/mq	1.100,00	€ 115.500,00
----	-----	--------	----------	--------------

detrazioni per stato d’uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell’immobile 20,00%      € 23.100,00

**restano** € 92.400,00

detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale € 15.000,00

**restano** € 77.400,00

detrazioni per assenza di garanzia per vizi e modalità di vendita del bene 10,00%      € 7.740,00

**restano** € 69.660,00

**valore dell’immobile per la piena proprietà<sup>3</sup>** € 70.000,00

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

42/2024 R.G.E. promossa da  
contro \_\_\_\_\_

25/27

**Relazione di accertamento peritale**

**RIEPILOGO**

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliari da inserire nel bando risulta pari a:

**Unità immobiliare a destinazione residenziale, abitazione piano T e primo con piccola area cortilizia sita in Comune di Ravenna (RA), località Bastia, via Erbosa n. 83**

Valore di mercato delle unità immobiliari a destinazione residenziale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, site in Comune di Ravenna (RA), località Bastia, via Erbosa n. 83, distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. S, Foglio 152, Particella 53 sub. 2 e Mapp. 54, Sub. 4

**€ 70.000,00**

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Contestualmente al deposito della presente relazione peritale di stima, la stessa viene trasmessa al procedente mentre agli esecutati in quanto non reperibili in Italia, non è stato possibile notificare la copia della perizia.

Ravenna, 20 febbraio 2025

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

ing. Bruno Piemontese

<sup>3</sup> Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**42/2024 R.G.E. promossa da  
contro**

**26/27**

**Relazione di accertamento peritale**



## ALLEGATI

1. Atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione
2. Certificazione notarile
3. Documentazione catastale
4. Documentazione fotografica
5. Documentazione planimetrica
6. Documentazione amministrativa
7. Informativa anagrafica
8. Atto di provenienza
9. Ispezioni ipotecarie
10. Contratti di locazione
11. Stralcio degli strumenti urbanistici
12. Tabella dei valori di riferimento O.M.I., stralcio rapporto immobiliare FIMAA

Anno 2024 e allegato "C" al D.P.R. 138/98



Procedimento di esecuzione immobiliare n.

42/2024 R.G.E. promossa da  
contro \_\_\_\_\_

27/27

Relazione di accertamento peritale

