

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.74/21 R.G.E.

PROMOSSO DA

CONTRO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

ARCH. LUISA GALEOTTI

Via Romea, 21/A – 48121 Ravenna
Tel. 0544/34559 – Fax 0544/34559
Mail luisagaleotti@libero.it
PEC luisagaleotti@pec.metropolivirtuale.it

Ravenna, Aprile 2022

Procedimento di esecuzione immobiliare
n.74/21 R.G.E.

1/40

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. ALESSANDRO FAROLFI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.74/21 R.G.E.

Promosso da:

PROCEDENTE _____

(avv.to _____)

Contro

ESECUTATO _____

* * *

UDIENZA DEL 11/05/2022 - ORE 11.00

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 01/12//2021 (comunicato il 13/12/21) nominava la scrivente arch. Luisa Galeotti, con studio a Ravenna in via Romea n. 21/A, esperta per la valutazione di stima dei beni pignorati, la quale in data 15/12/21 provvedeva a depositare telematicamente il giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e nella medesima data provvedeva a dare conferma di accettazione e dichiarava l'inesistenza di situazioni di incompatibilità.

Il verbale di incarico assegnava all'esperto estimatore i seguenti quesiti:

- 1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata*

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n.74/21 R.G.E.**

2/40

Relazione di accertamento peritale

_____ **contro**



o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;

2. identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;
3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;
4. accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c.,

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n.74/21 R.G.E.**

3/40

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



*procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. **In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati;***

5. *prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie catastali degli immobili di cui all'atto di pignoramento e verifichi la conformità delle stesse e dei dati catastali allo stato di fatto;*
6. *dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti e nel caso di immobili che hanno provenienza successoria segnali la eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione di eredità;*
7. *riferisca **sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato**, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di*



scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;

8. *provveda a verificare, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli trascritti, di carattere storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;*
9. *provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
10. *verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;*
11. *verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale nei previsti casi di legge;*
12. *provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato*

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n.74/21 R.G.E.**

5/40

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità, nei previsti casi di legge;

13. per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo le caratteristiche di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando orientativamente l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie;
14. in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando orientativamente gli eventuali costi della stessa; 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, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando orientativamente il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
15. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n.74/21 R.G.E.**

6/40

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

16. *qualora i fabbricati non siano ancora censiti al C.F., provveda, previo specifica autorizzazione e a fronte di specifico preventivo di spesa a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento;*
17. *segnali eventuali variazioni colturali o cambi d'uso;*
18. *proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche dei parametri OMI), esponendo in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto **(da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 15 % sul valore finale)**;*
19. **nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote**, *accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla*

Procedimento di esecuzione immobiliare
n.74/21 R.G.E.

7/40

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quota non pignorate;

20. *evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...);*
21. *precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, e, quando necessario, richieda l'autorizzazione, previo specifico preventivo, a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;*
22. *acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;*
23. *acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;*

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n.74/21 R.G.E.**

8/40

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



24. *acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;*
25. *segnalare al Custode di verificare presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);*
26. *formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;*
27. *provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'**ALLEGATO "A"**) ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza;*
28. *provveda infine ad inviare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia al debitore a mezzo p.e.c. (o per il debitore non costituito a mezzo posta*



ordinaria), i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando nel pedissequo ordine dei quesiti ricevuti:

- DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 2)
- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (Quesito n. 2)
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI IMMOBILI (Quesito n. 2)
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n. 2)
- CONFINI (Quesito n. 2)
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (Quesito n. 2)
- PROPRIETÀ (Quesito n. 3)
- PROVENIENZA DEL BENE (Quesito n. 3)
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n. 4)
- PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito n. 5)
- OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (Quesito n. 6)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE (Quesito n. 7)
- FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n.74/21 R.G.E.**

10/40

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



(Quesiti n. 8 e n. 9)

- SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI
(Quesito n. 10)
- DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Quesiti n. 11, n. 12 e n. 13)
- REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ (Quesiti n. 13 e n.14)
- GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO (Quesito n. 15)
- EVENTUALE ACCATASTAMENTO (Quesito n. 16)
- SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO (Quesito n. 17)
- CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n. 18)
- STIMA DEI BENI (Quesito n. 18)
- DEPREZZAMENTI (Quesito n. 18)
- CONTEGGI DI STIMA (Quesito n. 18)
- NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI (Quesito n. 19)
- DIVISIBILITÀ (Quesito n. 19)
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE (Quesito n. 19)
- DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI (Quesito n. 20)
- FORMAZIONE IN LOTTI (Quesito n. 21)
- CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO (Quesito n. 22)

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n.74/21 R.G.E.**

11/40

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



- STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ESECUTATO (Quesito n. 23)
- CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI (Quesito n. 24)
- PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI (Quesito n. 25)
- EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE (Quesito n.25)
- EVENTUALI ISTANZE DI PROROGA (Quesito n. 26)
- DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA PERIZIA (Quesiti n. 27 e n. 28)

La scrivente, dopo aver preso visione della certificazione notarile predisposta dal precedente, dopo aver effettuato in loco in data 24/02/2022 i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna, con l'Ufficio Demografico del Comune di Imola, con l' Agenzia delle Entrate - Uffici del Registro e del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni) di Ravenna, Bologna ed Imola, espone quanto segue.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna il 17/06/2021 ai nn. 12.630/8.770, a favore di [REDACTED], con sede legale in [REDACTED] ([REDACTED]), Piazza [REDACTED], C.F. [REDACTED] e P.IVA: [REDACTED], è stato pignorato l'immobile di piena proprietà del sig. [REDACTED] [REDACTED], bene descritto come:

Procedimento di esecuzione immobiliare
n.74/21 R.G.E.

12/40

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



“Abitazione di tipo civile, in Comune di Ravenna, località Lido di Classe, via Antoniotto Usodimare, distinta in catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sezione Savio (S) al foglio 48, mapp.109 sub.9, A/2 vani 3,5, CL.2, R.C. Euro 334,41”.

Il pignoramento citato risulta essere stato oggetto della seguente trascrizione:

- **nn. 12.630/8.770 del 17/06/2021** dovuto ad atto giudiziario del 03/05/2021 del Tribunale di Ravenna, Rep. 866, per atto esecutivo o cautelare (verbale di pignoramento immobili) riguardante l'unità immobiliare distinta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

- unità negoziale n.1

Immobile n.1 - Comune di Ravenna, Catasto Fabbricati, Sezione urbana S, Foglio 48, Particella 109, Sub. 9, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 3,5 vani

a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), C.F.: [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,
contro [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]), C.F. [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà di appartamento con cantina, inserito nell'ambito di un edificio condominiale denominato “Condominio Gobbo” costruito agli inizi degli anni ‘60, sito a Lido di Classe (RA), in via Antiotto Usodimare n. 31, in zona centrale caratterizzata da

Procedimento di esecuzione immobiliare
n.74/21 R.G.E.

13/40

Relazione di accertamento peritale

contro



residenze a due o tre piani fuori terra ed attività ricettive, a circa 150 ml dal litorale.

Il fabbricato è dotato di corte comune, in parte pavimentata con camminamenti in cemento ed in parte a verde, a cui si accede tramite cancelli pedonale e carrabile; le recinzioni esterne sono realizzate con barriera metallica zincata ancorata a muretto in cemento tinte di colore grigio sulla via principale o in rete metallica sui restanti lati.

Il condomino in esame è costituito da un edificio di quattro piani fuori terra, con cantine, garages e spazi comuni al piano seminterrato e residenze ai piani superiori.

L'edificio, realizzato con basamento, marcapiani e vani finestra di colore grigio, pareti tinte di colore tortora, inferriate e parapetti in metallo zincato, banchine in pietra chiara tipo Trani, si presenta esternamente in ottime condizioni, essendo stato oggetto di intervento di riqualificazione esterna ultimato nel 2020.

Appartamento

All'immobile si accede da ingresso comune a piano terra e tramite scala condominiale, priva di ascensore, si raggiunge l'abitazione a piano primo, interno 1.

L'appartamento, costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, ripostiglio (utilizzato come ulteriore camera da letto) e bagno, è in buono stato di conservazione, essendo stato oggetto di recente intervento di riqualificazione interna comprendente sia la realizzazione di alcune pareti in cartongesso che l'ammodernamento delle finiture. In particolare nel soggiorno è presente una nicchia, con altezza da pavimento pari a cm. 200, realizzata per "ampliare" l'angolo cottura, mentre nella camera da letto, due pareti da pavimento a soffitto delimitano un guardaroba.

Rimandando anche alla documentazione fotografica redatta e prodotta in allegato, le

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n.74/21 R.G.E.**

14/40

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



caratteristiche del fabbricato, per quanto rilevabili durante il sopralluogo, possono riportarsi come segue:

- struttura del fabbricato:
 - struttura in cemento armato;
 - solai presumibilmente in laterocemento;
 - copertura a falde in laterocemento con manto di finitura in pannelli coibentati di tipo “sandwich”(comunque da verificare);
 - pluviali e canali di gronda in lamiera di colore marrone;
- finiture e caratteristiche interne:
 - pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati di vari colori, in buone condizioni;
 - pavimento in PVC (formato cm. 90x15) effetto legno in listoni in tutti i locali;
 - rivestimento paraschizzi della zona cottura in pannelli di PVC (effetto ceramica di formato cm. 10 x 10) colore bianco;
 - rivestimento bagno in ceramica (formato cm. 20x20 – h. cm. 208), colore bianco; fasce di finitura in mosaico di ceramica degradè;
 - bagno dotato di apparecchi idrosanitari a pavimento, piatto doccia rettangolare (formato cm. 100x65) e rubinetterie standard monocomando;
 - porte interne scorrevoli (ad anta battente nel bagno) tamburate rivestite effetto legno;
 - porta interna scorrevole in vetro satinato con decoro tra soggiorno e

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n.74/21 R.G.E.**

15/40

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



disimpegno;

- portoncino d'ingresso in legno (di colore bianco internamente) non blindato;
- infissi con telaio in PVC di colore bianco con vetrocamera;
- zanzariere con pannelli fissi in tutti i locali ad eccezione del soggiorno a rullo;
- sistema di oscuramento con avvolgibili in PVC di colore marrone.

L'appartamento dispone inoltre dei seguenti impianti:

- impianto termico autonomo (da verificarsi a cura e spese del futuro acquirente) a radiatori; caldaia a metano marca Idragas (modello Tronic 724) per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria collocata a parete nell'angolo cottura con termostato sottostante;
- impianto di adduzione acqua e gas (da verificarsi a cura e spese del futuro acquirente);
- impianto elettrico sotto traccia con quadro elettrico posto nell'ingresso (da verificarsi a cura e spese del futuro acquirente);
- impianto tv;
- impianto citofonico.

Non sono state reperite le conformità dei suddetti impianti, pertanto a cura e spese del futuro acquirente, i medesimi dovranno essere controllati e/o verificati alle vigenti normative.

Cantina

La cantina, a cui si accede da vano scale e disimpegno comuni tramite porta in legno, è sita

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n.74/21 R.G.E.**

16/40

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



al piano seminterrato. Il locale, realizzato con pavimento in ceramica (formato cm. 30x20) di colore beige, pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco con tracce di umidità e parziali distacchi di pigmentazione concentrati soprattutto nella parete perimetrale, risulta complessivamente in sufficiente stato di manutenzione. E' presente impianto elettrico per l'illuminazione artificiale, mentre l'areazione e l'illuminazione naturale sono garantite da due finestre (una con anta apribile ed una con anta fissa) in PVC di colore bianco con vetrocamera dotate di inferriate esterne in metallo zincato.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo in data 24/02/2022, viene allegata alla presente perizia, anche per la completa descrizione dell'immobile.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 03/01/2022, il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna (RA)

bene intestato a:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]), il [REDACTED],
C.F. [REDACTED], **in proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**

del seguente bene:

- Sezione Urbana S, Foglio 48, Particella 109, Sub. 9, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale totale 54 mq, totale escluso aree scoperte 54 mq, Rendita € 334,41, via Antoniotto Usodimare n. 31, piano:1.

L'unità insiste (unitamente ad altre) su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n.74/21 R.G.E.**

17/40

Relazione di accertamento peritale

contro



di Ravenna, Sezione Savio, Foglio 48, Particella 109, Qualità Ente Urbano, per una superficie catastale di mq 510.

CONFINI

In riferimento all'appartamento ed alla cantina (Sub. 9): ragioni [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] (Sub. 10), altre ragioni (cantina confinante), parti comuni (vano scala e disimpegno), salvo altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute successivamente alla verifica della scrivente.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Non risultano discordanze tra gli identificativi catastali e quanto indicato negli atti di pignoramento e nella nota di trascrizione, sebbene, per completezza, sia da evidenziare la seguente imprecisione riportata di seguito:

- l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna (RA), Sezione Urbana S, Foglio 48, Particella 109, Sub. 9, è ubicato in via Antoniotto Usodimare al civico **31** (l'atto di pignoramento non riporta il numero civico, mentre la nota di trascrizione non riporta l'indirizzo ed il numero civico).

PROPRIETÀ

Come detto, da un punto di vista catastale, l'unità immobiliare risultava alla data del 03/01/2022 intestata a:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]), il [REDACTED],
C.F. [REDACTED], in proprietà per 1/1 in regime di separazione dei

Procedimento di esecuzione immobiliare
n.74/21 R.G.E.

18/40

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



beni

Nella certificazione notarile del Notaio Michele Bucchi di Faenza (RA) del 14/07/2021, redatta su incarico del precedente, la proprietà veniva individuata analogamente (senza indicazioni in merito al regime patrimoniale).

Nell'atto di provenienza (atto di divisione ereditaria del 26/10/2016, Notaio Barisone, Rep. 47.047/10.829), la proprietà veniva individuata analogamente.

PROVENIENZA DEL BENE

Si riportano le formalità di provenienza desumibili dalla certificazione notarile del Notaio Michele Bucchi di Faenza (RA) del 14/07/2021 prodotta dal precedente:

[...] *“detto immobile, alla data del 14 (quattordici) luglio 2021 (duemilaventuno), risulta di piena ed esclusiva proprietà del predetto Signor ██████████, al medesimo pervenuto per divisione con atto a rogito Dottor MAURO BARISONE, Notaio in Imola (Bo), in data 26 ottobre 2016, repertorio n.47047/10829, trascritto a Ravenna in data 7 novembre 2016 R.G. n. 18140 R.P. n. 11736, portante scioglimento della comunione ereditaria in forza di successione legittima in morte della Signora ██████████, nata a ██████ (██) il giorno ██████████, codice fiscale: ██████████, deceduta in data ██████████, la cui eredità si è devoluta ai di lei figli Signor ██████████, nato a ██████████ (██) il giorno ██████████, codice fiscale: ██████████ e predetto ██████████, precisando che la dichiarazione di successione è stata trascritta a Ravenna 25 novembre 2015 R.G. n. 17514 R.P. n.11841, e la cui eredità è stata tacitamente accettata dagli eredi come risulta dalla trascrizione eseguita a Ravenna in data 7 novembre 2016 R.G. n. 18139 R.P. n.11735.” [...].*

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n.74/21 R.G.E.**

19/40

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



L'immobile “era di piena ed esclusiva proprietà della Signora [REDACTED], per titoli ultraquarantennali e, precisamente:

- quanto alla quota indivisa di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà per vendita con atto a rogito Dottor ANSELMO FATICANTI, Notaio in Forlì, in data 21 maggio 1968, repertorio n.125695/7485, registrato a Forlì in data 7 giugno 1968 n.1556, trascritto a Ravenna in data 20 giugno 1968 R.G. n. 6768 R.P. n.4831;
- quanto alla restante quota indivisa di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà per vendita con atto a rogito Dottor LUIGI ROSI BERNARDINI, Notaio in Lugo (Ra), in data 4 agosto 1971, repertorio n.58520/4546, registrato a Lugo (Ra) in data 23 agosto 1971 n. 1122, trascritto a Ravenna in data 26 agosto 1971 R.G. n. 8478 R.P. n. 5862”.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Nella certificazione notarile del Notaio Michele Bucchi di Faenza (RA) del 14/07/2021, redatta su incarico del precedente, veniva riportato:

“Si precisa che la piena proprietà dell'immobile sopra descritto risulta gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

*ipoteca giudiziale iscritta a Ravenna in data 12 giugno 2018 R.G. n. 10014 R.P. n. 1774, a favore di “[REDACTED]” con sede a [REDACTED] ([REDACTED]), codice fiscale: [REDACTED], per la somma di euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero);

*citata trascrizione di pignoramento eseguita a Ravenna in data 17 giugno 2021 R.G. n.12630 R.P. n.8770 a a favore di “[REDACTED]” con sede a [REDACTED] ([REDACTED]), codice fiscale [REDACTED], di cui al verbale di pignoramento in data 3 maggio 2021, repertorio n. 866/2021, contro il medesimo Signor [REDACTED].

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n.74/21 R.G.E.**

20/40

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



ALTRE FORMALITA' TRASCRITE

Nulla

FORMALITA' TRASCRITE SUCCESSIVAMENTE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Nulla”

La scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti relativamente all'immobile in oggetto successivamente alla certificazione notarile.

Dalle ispezioni svolte in data 15/01/2022 non risultano ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sul bene oggetto del pignoramento.

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

- Iscrizione ai nn.10.014/1.774 del 12/06/2018
- Trascrizione ai nn. 12.630/8.770 del 17/06/2021

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

La planimetria catastale è stata reperita dall'esperta presso l'Agenzia dell'Entrate in data 04/01/2022 ed allegata alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo “Identificazione catastale”.

Relativamente alla conformità allo stato di fatto, come indicato nel paragrafo “Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità”, è stata rilevata la seguente difformità planimetrica:

- pareti per realizzazione di “nicchia” ad uso ampliamento angolo cottura.

Dovrà il futuro acquirente a sue cure e spese procedere all'aggiornamento della

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n.74/21 R.G.E.**

21/40

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



Rimettendosi in ogni caso alle decisioni dell'Ill.mo Giudice e del Professionista Delegato, il bene in oggetto si ipotizzerà – ai fini della stima – libero al decreto di trasferimento.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) si rimanda al paragrafo “Atti pregiudizievoli”.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato, si rimanda al paragrafo “Destinazione urbanistica”.

Si segnala infine che nel più prossimo titolo di provenienza

- atto di divisione ereditaria del 26/10/2016, Notaio Barisone, Rep. 47.047/10.829
veniva rispettivamente riportato che:

per successione legittima in morte della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] deceduta a [REDACTED] il [REDACTED] come risulta dalla Dichiarazione di Successione registrata a Imola il 6 novembre 2015 al n. 889 Vol. 9990, trascritta a Bologna il 19 novembre 2015 all'art.32796 ed a Ravenna il 25 novembre 2015 all'art. 11841 (accettazione tacita trascritta a Bologna l'8 agosto 2016 all'art.26333) i signori [REDACTED] e [REDACTED] sono divenuti comproprietari, in parti uguali fra loro [...]

Il signor [REDACTED] assegna a titolo di divisione al signor [REDACTED] che per lo stesso titolo accetta la piena proprietà dei seguenti beni:

porzione del fabbricato urbano sito in Comune di Ravenna (RA) frazione Savio località Lido di Classe, Via Antoniotto Usodimare n. 31, edificato sul mappale 109 del Foglio 48 Sezione Savio del Catasto Terreni di Ravenna, costituita detta porzione da un appartamento al primo piano con annesso ripostiglio al piano terra [...]

E' altresì compresa la comproprietà pro-quota dell'area sottostante il fabbricato e di tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni dello stesso.

[...]

3) Le assegnazioni comprendono tutti i diritti, azioni e ragioni che alle Parti assegnanti spettano su quanto

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n.74/21 R.G.E.**

23/40

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



con questo atto rispettivamente assegnato, con ogni aderenza, sovrastanza, pertinenza, infisso, impianto di proprietà padronale, usi, comunioni, servitù attive se e come legalmente vi esistano.

5) Le parti assegnanti si garantiscono reciprocamente la legittima proprietà, disponibilità e libertà di quanto è oggetto del presente contratto da ipoteche, vincoli, servitù passive e gravami di qualunque specie e si prestano le normali garanzie di legge con reciproco esonero dall'obbligo di fornirsi la documentazione di rito.[...]

Il signor ██████████ dichiara di ben conoscere ed accettare tutti i patti, obblighi, condizioni, comproprietà e servitù contenuti e richiamati negli atti a rogito notaio Anselmo Faticanti di Forlì in data 21 maggio 1968 rep.n. 125695/7485, registrato a Forlì il 7 giugno 1968 al n. 1556, trascritto a Ravenna il 20 giugno 1968 all'art. 4831 e nell'atto a rogito notaio Luigi Rosi Bernardini di Lugo in data 4 agosto 1971 rep.n. 58520/4546, registrato a Lugo il 23 agosto 1971 al n. 1122 e trascritto a Ravenna il 26 agosto 1971 all'art. 5862.

In merito agli oneri di natura condominiale ed all'uso e gestione delle parti comuni, secondo le informazioni assunte presso l'amministratore condominiale protempore, avvocato Rossella Ceccarini, sussiste un regolamento condominiale che si provvede ad allegare.

Di seguito si riporta stralcio del regolamento condominiale:

Sono comuni pro indiviso fra i condomini proporzionalmente ai millesimi, corrispondenti alla proprietà di ciascuno e dovranno restare indivisi al servizio di tutte le porzioni di proprietà, [in] particolare:

- a) le aree coperte dell'immobile e quelle scoperte [...]*
- b) gli anditi d'ingresso per accesso ai piani superiori;*
- c) i vani delle scale con i rispettivi accessi, i corridoi, i vani d'accesso, i muri maestri, quelli divisori con la proprietà confinante fino alla mezzeria, i pilastri, le travi, il cemento armato, i solai in laterizio e cemento armato;*
- d) i vani e gli impianti per le prese alle condutture strada dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, delle fognature;*
- e) tutte le parti di uso comune, gli impianti elettrici, acqua potabile, canne fumarie, sino al punto di diramazione della proprietà immobiliare;*

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n.74/21 R.G.E.**

24/40

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



f) tutte le parti indicate comuni nel frazionamento in subalterni della proprietà o tali prescritte nelle vigenti leggi in materia. [...]

ART. 3) - Le singole unità immobiliari dovranno essere adibite ad uso esclusivo di civile abitazione; è fatto divieto pertanto di adibire, anche parzialmente i locali degli appartamenti, ad emporio commerciale, scuola di canto, musica e ballo, casa di cura o ricovero di ammalati, a colonia, a pensione o dipendenza di alberghi e pensioni e comunque a qualsivoglia uso incompatibile col decoro e la tranquillità dell'edificio. [...]

Non si possono esporre targhe od insegne che non siano decorose e che non siano state preventivamente autorizzate dall'Amministratore.

ART. 4) - Ogni condomino è tenuto ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere di riparazione necessarie per evitare danni alla proprietà degli altri condomini ed alle parti comuni.

Ogni condomino deve consentire che nei locali di sua proprietà si proceda alle ispezioni ed ai lavori ritenuti necessari dall'Amministratore, dall'Assemblea per la conservazione delle parti comuni salvo, il diritto al risarcimento dei danni effettivi. I condomini, inoltre prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere e di lavori che possono modificare l'estetica dell'edificio, ivi compresa l'installazione di punti luce e di eventuali tendaggi esterni di stoffa o metallici nei balconi debbono avere l'autorizzazione dell'Assemblea dei condomini.

ART. 5) - E' vietato di sopraedificare; nessuna sopraelevazione potrà essere intrapresa dal proprietario dell'ultimo piano o del lastrico solare nemmeno in via precaria.

ART. 6) - Ciascun condomino deve contribuire alle spese di conservazione e manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle parti comuni, nonché alle spese di assicurazione e amministrazione dell'edificio ed a quelle relative agli impianti, alle innovazioni e al funzionamento dei servizi comuni in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore della sua proprietà esclusiva salvo quanto stabilito dagli articoli seguenti.

Ugualmente per le opere di illuminazione e pulizia delle scale e locali comuni.[...]

ART. 8) - Le spese di manutenzione e ricostruzione delle scale, dei soffitti, delle volte, dei solai e dei lastrici solari di uso esclusivo, si dividono secondo le regole degli articoli 1124, 1125, 1126 del C.C.

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n.74/21 R.G.E.**

25/40

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



Tutti i condomini devono contribuire alle spese necessarie per conservare e mantenere in condizioni di comodità e decoro le cose comuni, comprese le opere di innovazione deliberate dalla Assemblea e quelle per l'Assicurazione dell'edificio e degli impianti comuni.

Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, non risulta disponibile e/o prodotto un elaborato planimetrico ed un elenco subalterni rappresentante i B.C.N.C.

Si segnala che nella planimetria catastale dell'unità immobiliare risultano rappresentate come comuni l'ingresso, un passaggio comune e il vano scala.

SPESE FISSE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Secondo le informazioni assunte presso l'amministratore condominiale, avvocato Rossella Ceccarini, relative al bene pignorato, sussistono le seguenti spese di gestione e manutenzione ordinaria che ammontano ad un importo stimato compreso tra € 700-800/anno e che non sono stati deliberati lavori di natura straordinaria (risultando accantonati i lavori per la sostituzione del citofono esterno condominiale e risolti mediante intervento di riparazione in economia).

Relativamente infine alle eventuali spese condominiali insolute, si evidenzia che queste assommavano a € 2.502,86 alla data del 01/04/2021, in seguito estinte come desumibile dalla situazione contabile aggiornata alla data del 25/01/2022 (dichiarazione in allegato).

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI

DESTINAZIONE URBANISTICA

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e/o specialistici (Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Tavole dei Vincoli del R.U.E. del Comune di Ravenna, ecc.).

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n.74/21 R.G.E.**

26/40

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



In particolare, il PSC inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno delle seguenti zone e perimetri:

- Spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente residenziale (art. VI.3°.96)
- Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta (art. II.1°.33 C.3)
- Sistema paesaggistico ambientale, aree soggette ad ingressione marina (art. II.1°.31)

In particolare, il R.U.E. inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno delle seguenti zone e perimetri:

- Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra (art. VIII.6.4 c1), tessuto saturo (art. VIII.6.5)
- Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 7.5 Lido di Classe (art. IV.1.4 c2)
- Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina (art. IV.1.14 c8)
- Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 4 (art. IV.1.13)

Si rimanda in ogni caso alle più specifiche previsioni delle Tavole dei Vincoli (Tav.10.1 -

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n.74/21 R.G.E.**

27/40

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



Vincoli paesaggistici vigenti ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio art.136 e art.142, Tav.10.2 - Vincolo idrogeologico- Aree soggette e vincolo idrogeologico).

Per la tipologia di immobile in questione (abitazione), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà non necessita del certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

Come emerge dalla documentazione rilevata presso il Comune di Ravenna, l'immobile è stato edificato anteriormente allo 01/09/1967.

Sulla base di quanto fornito ed esaminato presso il suddetto Comune, sussistono i precedenti amministrativi relativi al fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di esecuzione:

- Domanda licenza edilizia P.G.28217/1963 del 29/07/1963 per la costruzione di un edificio ad uso abitazione lotto 109 in Lido di Classe: richiesta non accolta;
- Richiesta cambio intestazione licenza edilizia P.G.39815/1963 del 30/10/1963;
- Licenza edilizia n.2527 del 09/12/1963 P.G.40340/1963 per costruzione di edificio ad uso abitazione in Lido di Classe;
- Licenza opere in c.a. n.4172/1.23.3 del 09/07/1964, a seguito di sopralluogo del 24/03/1964 e certificato di collaudo del 29/06/1964;
- Abitabilità del 23/09/1964, P.G.23302/1964;
- C.I.L. P.G. 97647/2010 del 24/09/2010 per manutenzione straordinaria in fabbricato di civile abitazione in via Antoniotto Usodimare n.31 per sostituzione manto di copertura;

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n.74/21 R.G.E.**

28/40

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



- C.I.L. P.G. 118789/2011 del 29/11/2011 per manutenzione straordinaria in fabbricato residenziale in via Antoniotto Usodimare n.31 per lavori su parti comuni dell'edificio.

Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti, pertanto a cura dell'acquirente, questi dovranno essere controllati e/o verificati ai fini della sicurezza.

Sulla base del sopralluogo svolto, rispetto al grafico allegato alla pratica citata (Licenza edilizia n.2527 del 09/12/1963 P.G.40340/1963), comunque riferito a piano “tipo” e privo di indicazioni di dettaglio, si riscontrano sinteticamente le seguenti difformità:

- pareti (in cartongesso, altezza cm 200 da pavimento) per realizzazione di “nicchia” ad uso ampliamento angolo cottura;
- tamponamento di apertura nel soggiorno per la realizzazione di un vano di servizio (utilizzato come camera da letto, in assenza di requisiti igienico sanitari);
- pareti (in cartongesso, altezza cm 300 da pavimento) per la realizzazione di guardaroba nella camera da letto.

Sulla base delle verifiche svolte presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna e fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura del futuro acquirente con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia del suddetto Comune, sulla base del sopralluogo e del rilievo sommario e generale svolto, possono individuarsi le seguenti procedure di regolarizzazione per le difformità sopradette:

- la difformità inerente la realizzazione di pareti per la “nicchia” ad uso ampliamento

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n.74/21 R.G.E.**

29/40

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



dell'angolo cottura, risultando assimilabile ad elemento in arredo, non necessita di pratica edilizia in sanatoria;

- la difformità relativa al tamponamento dell'apertura nel soggiorno per ricavare un vano, riconducibile al periodo dell'originaria costruzione (comunque ante 01/09/1967), ricadrebbe, ai sensi dell'art.19 bis comma 1-ter della L.R.23/04, nelle tolleranze costruttive (in particolare essendo la conformazione del soggiorno analoga alla planimetria catastale originaria e risalente al 1966);
- la difformità relativa alla realizzazione di pareti-guardaroba nella camera da letto non risulta regolarizzabile con pratica edilizia in sanatoria nell'attuale consistenza e dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato.

Nei limiti delle modalità di reperimento dei precedenti edilizi presso il preposto ufficio dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna, appare, tra pianta piano “tipo” e prospetti, un incongruenza grafica riguardante anche l'unità oggetto di valutazione; a parere della scrivente tale incoerenza ricadrebbe, ai sensi dell'art.19 bis comma 1-bis della L.R.23/04, nelle tolleranze di cantiere (“errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere”), anche in considerazione della preminenza delle planimetrie rispetto ai prospetti.

Ricordando che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che sarà oggetto di una detrazione di valore nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul valore finale dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, a titolo indicativo, si ritiene pertanto di considerare un deprezzamento per un importo complessivo di € 2.000,00 per le opere relative alla remissione in pristino della parte non

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n.74/21 R.G.E.**

30/40

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



autorizzata (opere edili, manodopera, smaltimento macerie e quant'altro necessario per riportare i luoghi nello stato autorizzato per la difformità non regolarizzabile, ovvero quanto derivante dalle tolleranze costruttive art.19 bis comma 1-ter della L.R. 23/2004) oltre agli aggiornamenti catastali necessari.

In generale, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n.380/01 e della L.47/85 e successive modificazioni.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del Professionista Delegato, secondo quanto indicato nella certificazione notarile del Notaio Michele Bucchi di Faenza (RA) del 14/07/2021, prodotta dal precedente, il diritto del debitore esecutato risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che il bene non risulta gravato da tali pesi.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere censita al Catasto dei Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati e la planimetria allegata.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo, per quanto sussistano difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, che potrà essere regolarizzata a cura e spese del futuro acquirente.

SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO

Non sussistono variazioni culturali (non pertinenti rispetto alla tipologia del bene) o cambi d'uso, permanendo la destinazione dell'unità ad abitazione.

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n.74/21 R.G.E.**

31/40

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata computata, al lordo delle murature, sulla base del progetto presentato in Comune e della planimetria catastale, oltre che da raffronto in sito:

- **appartamento (Sub. 9):** circa mq 53 di superficie ad uso abitazione;
- **cantina (Sub. 9):** mq 4 pari a mq 1,00 di superficie ragguagliata;
- totale abitazione circa mq 54

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 25% della superficie della cantina (vano accessorio non comunicante a servizio diretto dei vani principali).

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di appartamento a piano primo con cantina al piano seminterrato, sito in via Antoniotto Usodimare n. 31, a Ravenna in località Lido di Classe. Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del singolo bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Ravenna, la sottoscritta 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 corpo ma considerando quanto riportato da:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° Semestre 2021, Fascia: Suburbana, Zona: Lido di Savio - Lido di Classe, Codice di zona E6,

Procedimento di esecuzione immobiliare
n.74/21 R.G.E.

32/40

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



Microzona 0, riportante i prezzi:

- abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale (min/max)

€/mq 2.800,00/3.500,00

- borsinoimmobiliare.it, quotazioni e rendimenti (Gennaio 2022), Comune di Ravenna, zona Lido di Savio - Lido di Classe, riportante i prezzi:

- abitazioni in stabili di 1° fascia (min/max): €/mq 2.699,00/3.635,00

- abitazioni in stabili di fascia media (min/max): €/mq 2.358,00/3.177,00

- Osservatorio Immobiliare FIAP 2021, Comune di Ravenna, zona Lido di Savio - Lido di Classe, riportante i prezzi:

- abitazioni nuove o ristrutturate integralmente (min/max):

€/mq 2.500,00/3.000,00

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

- appartamento €/mq 2.750,00

DEPREZZAMENTI

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

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

Procedimento di esecuzione immobiliare
n.74/21 R.G.E.

33/40

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, secondo quanto espresso nel paragrafo “Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità”, sarà valutato un deprezzamento forfettario ed indicativo per la regolarizzazione stimato in non meno di € 2.000,00, per le opere relative alla remissione in pristino della parte non autorizzata e per le spese tecniche, diritti connessi alla presentazione delle necessarie pratiche catastali, così come segnalato nello specifico paragrafo.

Relativamente allo stato di possesso, e/o vincolo locativo, non si ritengono pertinenti specifiche detrazioni, secondo le ipotesi riportate nel paragrafo “Situazione occupazionale e di possesso del bene”.

Relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente alle eventuali spese condominiali insolute, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

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

CONTEGGI DI STIMA

Sulla base di quanto precedentemente esposto, il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

valore dell'appartamento	mq	54,00	x €/mq	€ 2.750,00	€ 148.500,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				0,00%	€ 0,00

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n.74/21 R.G.E.**

34/40

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



restano		€ 148.500,00
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale		-€ 2.000,00
restano		€ 146.500,00
detrazioni per stato di possesso e/o vincolo locativo	0,00%	€ 0,00
restano		€ 146.500,00
detrazioni per vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili	0,00%	0
restano		€ 146.500,00
detrazione per eventuali spese condominiali insolute		0
restano		€ 146.500,00
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene	-15,00%	-€ 21.975,00
restano		€ 124.525,00
valore dell'immobile da inserire nel bando²		€ 125.000,00

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

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

DIVISIBILITÀ

Non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote; in ogni caso, stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote. Si rimanda pertanto a quanto espresso nel paragrafo “Atti pregiudizievoli”.

² Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n.74/21 R.G.E.**

35/40

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Rimandando alla precedente più completa descrizione, trattasi di piena proprietà di appartamento al piano primo con cantina a piano seminterrato, inserito nell'ambito di un edificio condominiale denominato "Condominio Gobbo" costruito agli inizi degli anni '60, sito a Lido di Classe (RA), in via Antiotto Usodimare n. 31, in zona centrale caratterizzata da residenze a due o tre piani fuori terra ed attività ricettive, a circa 150 ml dal litorale.

Il fabbricato è dotato di corte comune, a cui si accede tramite cancelli pedonale e carrabile; le recinzioni esterne sono realizzate con barriera metallica ancorata a muretto in cemento sulla via principale o in rete metallica sui restanti lati.

Il condomino in esame, costituito da un edificio di quattro piani fuori terra, con cantine, garages e spazi comuni al piano seminterrato, residenze ai piani superiori, si presenta esternamente in ottime condizioni, risultando oggetto di intervento di riqualificazione esterna ultimati nel 2020. All'immobile si accede da ingresso comune a piano terra e tramite scala comune, priva di ascensore, si raggiunge l'abitazione a piano primo.

L'appartamento, costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, ripostiglio (utilizzato come ulteriore camera da letto) e bagno, è in buono stato di conservazione, essendo stato oggetto di recente intervento di riqualificazione interna comprendente sia la realizzazione di alcune pareti in cartongesso che l'ammodernamento delle finiture. In particolare nel soggiorno è presente una nicchia, con altezza dal pavimento pari a cm. 200, realizzata per ampliare l'angolo cottura, mentre nella camera da letto, due pareti da pavimento a soffitto delimitano un guardaroba.

La cantina sita al piano seminterrato risulta in sufficiente stato di manutenzione.

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n.74/21 R.G.E.**

36/40

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



Sussistono alcune difformità rispetto alle pratiche edilizie e catastali, approfondite negli opportuni paragrafi. Non sono state reperite le conformità degli impianti, pertanto a cura e spese del futuro acquirente, i medesimi dovranno essere controllati e/o verificati alle vigenti normative.

Superficie reale appartamento di mq 53, cantina mq 4. Superficie commerciale mq 54.

FORMAZIONE IN LOTTI

Stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna né giustificata la vendita in più lotti, pertanto l'unità immobiliare sarà venduta in un unico lotto.

CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

Sulla base di quanto indicato nella visura catastale ovvero secondo le precisazioni sopra dette, il codice fiscale (validato in anagrafe tributaria) del debitore esecutato è il seguente:

- [REDACTED] C.F. [REDACTED]

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ESECUTATO

Secondo la certificazione anagrafica acquisita in data 27/12/2021 dal Comune di Imola (BO), Servizi Demografici, l'esecutato:

- [REDACTED] risulta coniugato con [REDACTED].

Presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Dozza - Città Metropolitana di Bologna - è stato reperito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio n. 8, Parte II, Serie C, Ufficio 1, anno 2003, attestante che i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio a [REDACTED] ([REDACTED]) in data [REDACTED].

Le annotazioni riportano che:

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n.74/21 R.G.E.**

37/40

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



separazione dei beni.

Con atto in data 10/07/2003 a Rogito del Notaio dr. Innocenzo Tassinari del Distretto Notarile di Bologna, gli sposi [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] residente a [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] residente a [REDACTED] hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi degli artt.167 e seguenti del c.c.

CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI

Come precedentemente descritto nel paragrafo “Situazione occupazionale e di possesso del bene” l'immobile risulta libero, pertanto non si è ritenuto opportuno acquisire il certificato storico di residenza.

PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI

Secondo quanto indicato nella certificazione notarile del Notaio Michele Bucchi di Faenza (RA) del 14/07/2021, prodotta dal precedente e quanto risultante dalle successive verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del 15/01/2022 non risultano trascritte domande giudiziali sull'immobile oggetto di pignoramento.

EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA

FAMILIARE

Secondo quanto indicato nella certificazione notarile del Notaio Michele Bucchi di Faenza (RA) del 14/07/2021, prodotta dal precedente, non risultano provvedimenti di assegnazione della casa familiare.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del Professionista Delegato, dalle ispezioni svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla scrivente non risultano ulteriori trascrizioni relative alle ordinanze sopracitate.

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n.74/21 R.G.E.**

38/40

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



EVENTUALI ISTANZE DI PROROGA

La scrivente non ha richiesto proroghe al termine di deposito.

DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA DELLA PERIZIA

La scrivente procede al deposito telematico dell'elaborato peritale e dei relativi allegati, provvedendo altresì all'invio di copia della perizia ai creditori costituiti e ai debitori via PEC e/o via posta raccomandata, impegnandosi a depositare nota professionale dei compensi.

CONCLUSIONI

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

<u>Lotto unico</u>	Valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in
Appartamento con	cui si trova, sito a Lido di Classe (Ra) via Antoniotto
cantina	Usodimare n. 31, distinto al Catasto Fabbricati del
	Comune di Ravenna, Sez. S, Foglio 48, Particella 109,
	Sub.9
	€ 125.000,00

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidato, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento qualora fosse ritenuto necessario.

Ravenna, 02 Aprile 2022

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Arch. Luisa Galeotti

Procedimento di esecuzione immobiliare
n.74/21 R.G.E.

39/40

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



ALLEGATI

1. Documentazione catastale
2. Documentazione fotografica
3. Documentazione planimetrica
4. Certificato notarile
5. Ulteriori ispezioni ipotecarie
6. Atto di provenienza
7. Stralcio della normativa urbanistica
8. Documentazione amministrativa
9. Tabelle dei valori di riferimento
10. Documentazione anagrafica degli esegutati e/o occupanti
11. Estratto dell'atto di matrimonio
12. Riscontro dell'Agenzia dell'Entrate in merito a contratti di locazione
13. Regolamento e rendiconto spese condominiali
14. Allegato "A"

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n.74/21 R.G.E.**

40/40

Relazione di accertamento peritale

_____ contro

