
TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 52/2022 R.G.E.

PROMOSSO DA

----- E -----

CONTRO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

LOTTO N. 1

TECNICO INCARICATO:

ING. DAVIDE FUCHI

viale Carlo Pisacane, 100 – 48122 Marina di Ravenna (RA)

Cell. 347.0590584

Mail davidefuchi@gmail.com - PEC davide.fuchi@ingpec.eu

Ravenna, 24 aprile 2023

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 52/2022 R.G.E.

Promosso da:

PROCEDENTE ----- **E** -----

(avv. ----- e avv. -----)

contro

ESECUTATA -----

(avv. -----)

* * *

LOTTO N. 1

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO A PIANO TERRA E POSTO AUTO SCOPERTO A PIANO TERRA

**SITI A RAVENNA (RA), LOCALITÀ MARINA DI RAVENNA, VIA SEBENICO N. 9, DISTINTI AL
CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RAVENNA (RA), SEZIONE URBANA RA, FOGLIO 1,
PARTICELLA 1591, SUBALTERNI 1 E 10**

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

QUESITO N. 1

Alla data del 21/12/2022, i beni immobili oggetto di stima risultavano così identificati all'Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali dell'Agenzia dell'Entrate:

- beni intestati a:
 - ----- (CF -----), con sede in ----- (--), in diritto di proprietà per 1/1
sui seguenti beni:
 - Catasto Fabbricati
Dati identificativi: Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**, Sezione Urbana **RA**, Foglio **1**, Particella **1591**, Sub. **1**
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**, Foglio **1**, Particella **1591**
Classamento: Rendita: **Euro 294,38**, Zona censuaria: **2**, Categoria **A/3**, Classe **3**, Consistenza **3 vani**, Sezione Urbana **RA**, Foglio **1**, Particella **1591**, Sub. **1**
Indirizzo: **VIALE SEBENICO n. 9 Piano T**

Dati di superficie: Totale: **57 m²** Totale escluse aree scoperte: **55 m²**

- **Catasto Fabbricati**

Dati identificativi: Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**, Sezione Urbana **RA**, Foglio **1**, Particella **1591**, Sub. **10**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**, Foglio **1**, Particella **1591**

Classamento: Rendita: **Euro 32,23**, Zona censuaria: **2**, Categoria **C/6**, Classe **1**, Consistenza **12 m²**, Sezione Urbana **RA**, Foglio **1**, Particella **1591**, Sub. **10**

Indirizzo: **VIALE SEBENICO Piano T**

Dati di superficie: Totale: **12 m²**

Le unità immobiliari sopra citate insistono sulla seguente distinta al Catasto Terreni

- **Catasto terreni**

Dati identificativi: Comune di **RAVENNA (H199A) (RA)** Sezione **RAVENNA** Foglio **1**, Particella **1591**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**

Sez. Urb. **RA** Foglio **1** Particella **1591**

Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie: **500 m²**

Annotazione di immobile: **COMPRENDE IL FG. 1 N. 754**

CONFINI

QUESITO N. 1

Relativamente al sub. 1: B.C.N.C. (sub. 15), ----- (sub. 6), ----- (sub. 2),
-----/-----/----- (sub. 5), B.C.N.C. (sub. 14), salvi altri apparenti alle
planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Relativamente al sub. 10: ----- (sub. 9), B.C.N.C. (sub. 15), B.C.N.C. (sub. 14),
-----/----- (Part. 314), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o
Fabbricati o variazioni intervenute.

In merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

QUESITO N. 2

Il bene risulta essere catastalmente un'abitazione di tipo economico a piano terra e posto auto scoperto nella località balneare di Marina di Ravenna, in Comune di Ravenna, in viale Sebenico n. 9, in prossimità del centro della località e in vicinanza del Canale Candiano, in zona prevalentemente residenziale e di servizi, non lontana comunque delle spiagge e dal porto turistico.

L'unità, con accesso pedonale e carrabile attraverso da viale Sebenico attraverso area cortilizia comune, è costituita: a piano terra da: soggiorno/pranzo/angolo cottura, antibagno, bagno, camera da letto, ripostiglio; area cortilizia sul fronte. Posto auto scoperto accessibile da viale Sebenico attraverso area cortilizia

Lo stato di conservazione è buono, con caratteristiche e finiture interne discrete risalenti al recente periodo di costruzione, per quanto soggetta a fenomeni di umidità di risalita.

Superficie reale: abitazione circa mq 55, area cortilizia mq 19, posto auto scoperto mq 12. Superficie commerciale: mq 56 per l'abitazione, mq 12 per il posto auto scoperto.

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

- struttura del fabbricato:
 - struttura presumibilmente intelaiata in cemento armato
 - solai di caratteristiche in latero cemento
 - copertura a falde in legno lamellare e manto di copertura a tegola canadese
- finiture esterne del fabbricato e dell'unità immobiliare:
 - pareti esterne rivestite con doghe in legno
 - infissi esterni in alluminio con vetrocamera, oscuranti interno al vetro elettrificati e zanzariere elettrificate
 - parapetti intonacati e verniciati con sovrizzo vetrato in struttura metallica verniciata di colore bianco
 - canali di gronda e pluviali apparentemente in lattoneria inox
 - soglie/bancali in pietra grigia
 - recinzioni intonacate e verniciate con sovrizzo vetrato in struttura metallica verniciata di colore bianco
 - pavimentazione esterna in gres (in alcuni tratti ammalorata)
- finiture e caratteristiche interne:

- pareti interne e soffitto intonacate e tinteggiate
- porte interne tamburate in legno
- infissi esterni in alluminio con vetrocamera, oscuranti interno al vetro elettrificati e zanzariere elettrificate
- pavimentazione in ceramica a listoni nelle zona giorno/notte
- pavimentazione in ceramica a forma quadrata nel bagno
- rivestimento in ceramica nel bagno e in cucina
- bagno con sanitari in ceramica
- impianto elettrico (comprensivo di sistema di sicurezza), di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative (sono state reperite dichiarazioni di conformità all'interno della richiesta di agibilità)
- impianto di riscaldamento autonomo (con caldaia autonoma esterna e riscaldamento a pavimento; condizionamento con split e macchina esterna), di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative e l'efficienza (sono state reperite dichiarazioni di conformità all'interno della richiesta di agibilità)
- considerazioni generali:
 - lo stato di manutenzione è buono, salvo la necessità di intervenire rispetto alle problematiche di umidità e di umidità di risalita

ASSOGGETTABILITÀ AD IVA

QUESITO N. 2

Rimandando ad ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, si ritiene di inquadrare l'oggetto del trasferimento quale un immobile ad uso abitativo realizzato da impresa costruttrice o ristrutturatrice con

intervento ultimato da oltre 5 anni e pertanto si ritiene che la vendita possa considerarsi esente IVA ovvero imponibile su opzione.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

QUESITI NN. 3 E 4

Si premette che il più prossimo titolo d'acquisto (atto di vendita del 10/10/2006, Notaio G. Pasi di Ravenna (RA), Rep. 149.537/32.782, trascritto il 13/10/2006 ai nn. 26.183/15.719), riferito ad uno stato antecedente l'intervento edilizio che ha interessato l'intero fabbricato, relativamente alle dichiarazioni urbanistico edilizie, riporta:

Ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia, la signora -----, ai sensi e per gli effetti degli artt. 47, 48 et 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, resa edotta da me Notaio sulle conseguenze penali in caso di dichiarazioni mendaci e per l'ipotesi di falsità in atti, dichiara che le opere relative a quanto in oggetto sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967 e che successivamente non sono state eseguite opere tali da richiedere il rilascio di titoli abilitativi, comunque denominati, anche in sanatoria ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia.

Sulla base delle pratiche edilizie messe a disposizione dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna a seguito di presa visione svolta in data 27/01/2023, premesso che il fabbricato è stato dichiarato essere realizzato anteriormente al 1967, si riportano i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione reperiti:

- permesso/nulla osta n. 2679 del 09/11/1957, PG 27188/1957 per sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione (non è stato ritrovato il titolo relativo all'originaria costruzione)
- permesso n. 267, PG 49748/1984 per manutenzione straordinaria (pratica irreperibile)
Ragionevolmente oggetto di agibilità PG 25798/1985 (pratica irreperibile)
- permesso di costruire n. 101/2007 del 09/03/2007, PG 4809/2007 del 18/01/2007 per ampliamento e ristrutturazione di fabbricato ad uso civile abitazione

Oggetto di comunicazione di inizio lavori del 06/03/2008, PG 19545/2008

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

52/2022 R.G.E.

----- e ----- contro

8/26

Relazione di accertamento peritale

Lotto n. 1

Oggetto di proroga ad ultimazione dei lavori del 27/04/2010, PG 42293/2010

- denuncia di inizio attività del 08/03/2010, PG 22643/2010 per variante in corso d'opera
- denuncia di inizio attività del 27/10/2010, PG 109853/2010 per recinzione annessa
- denuncia di inizio attività del 09/12/2010, PG 124926/2010 per variante in corso d'opera
- segnalazione certificata di inizio attività del 09/12/2010, PG 125161/2010 per opere a completamento di precedente titolo
- segnalazione certificata di inizio attività del 31/10/2011, PG 108884/2011 per variante in corso d'opera
- richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità del 04/07/2012, PG 75515/2012 (contenente collaudo statico, dichiarazioni di conformità degli impianti, ecc.), attestatasi per silenzio assenso.

Sulla base della documentazione raccolta e dei precedenti edilizi citati (segnalazione certificata di inizio attività del 31/10/2011, PG 108884/2011), sulla base del sopralluogo svolto nell'unità, non appaiono specifiche difformità a quanto rappresentato negli elaborati grafici, ad eccezione di quanto segue:

- diverse dimensioni nella finestra della camera da letto principale (75/140 anziché 90/140)
- diverse caratteristiche della porta di accesso all'antibagno (apparentemente rientrante nell'ambito della manutenzione ordinaria)

In conclusione, fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna anche in relazione all'effettivo utilizzo che il futuro acquirente vorrà insediare nell'immobile, 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, si ritengono necessarie le seguenti attività di regolarizzazione:

- presentazione di SCIA in sanatoria art. 17 c.1 L.R.23/2004 con sanzione minima di € 1.000,00 rispetto, in primis, alle difformità rispetto alla variazione nei prospetti
- aggiornamento catastale conseguente alla variazione sopradetta

A titolo indicativo, si ritiene pertanto di considerare – a titolo indicativo e preliminare e forfettario – un deprezzamento pari a € 4.500,00, inerente per spese tecniche, verifiche, oblazioni, diritti (anche relativamente agli aggiornamenti catastali) nonché opere necessarie alla regolarizzazione.

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.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

QUESITO N. 5

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e/o specialistici, salvo quanto espresso nel paragrafo "Formalità, vincoli e oneri".

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:

- Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 7.6 Marina di

Ravenna - Lido Adriano (Art. IV.1.4 c2)

- Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina (Art. IV.1.14 c8)
- Spazio urbano, Modalità attuative, Ue - Delimitazioni delle unità edilizie (Art. VIII.1.2)
- Spazio urbano, Città a conservazione morfologica, Perimetro Città a conservazione morfologica (art. VIII.4)
- Spazio urbano, Città a conservazione morfologica, Spazi aperti, Parchi, giardini e alberature di pregio da conservare (Art.VIII.4.7 c2)
- Spazio urbano, Città a conservazione morfologica, Edifici, CMR - Edifici di recente edificazione (Art. VIII.4.5)
- Sistema paesaggistico ambientale, Rete Ecologica, Secondo Livello, Connessione secondaria (Art. IV.1.2.c3)

In particolare, il PUG assunto con delibera G.C. Del 14/01/2022, inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e componenti:

- Perimetro territorio urbanizzato, Centro Litorale
- CI03 - Tessuti puntiformi con tipologie edilizie miste (art. 60)

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

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

QUESITO N. 6

Le planimetrie catastali, in atti dal 11/07/2011, prot. RA0077927, sono state reperite dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate e allegate alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo

“Identificazione catastale”.

Relativamente alla conformità allo stato di fatto, rimandando anche a quanto precisato nel paragrafo “Regolarità edilizia urbanistica e agibilità”, si segnalano alcune difformità tra la planimetria dell’unità abitativa e lo stato dei luoghi, che in ogni caso potranno comunque essere regolarizzate a cura e spese del futuro acquirente.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

QUESITO N. 6

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere censite 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 dell’unità abitativa, che potranno comunque essere rese completamente conformi allo stato dei luoghi a cura e spese del futuro acquirente, secondo quanto espresso nel paragrafo “Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità” e nel paragrafo “Planimetria e dati catastali”.

PROPRIETÀ ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

QUESITO N. 7

Come detto, da un punto di vista catastale, l'immobile risultava alla data del 21/12/2022 intestato a:

- ----- (CF -----), con sede in ----- (--), in diritto di proprietà per
1/1

Nella certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio dott. Domenico Guastamacchia di Forlì in data 31/05/2022, la proprietà veniva individuata analogamente.

Nell'atto di provenienza (atto di vendita del 10/10/2006, Notaio G. Pasi di Ravenna (RA), Rep.

149.537/32.782, trascritto il 13/10/2006 ai nn. 26.183/15.719), con diversa consistenza, la proprietà veniva individuata analogamente.

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

QUESITO N. 7

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

DIVISIBILITÀ

QUESITO N. 7

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

PROVENIENZA DEL BENE

QUESITO N. 8

Nella certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio dott. Domenico Guastamacchia di Forlì in data 31/05/2022, redatta su incarico del precedente, veniva riportato:

III - TITOLO DI PROVENIENZA

Immobile A)

- Anteriormente al ventennio l'immobile distinto nel Catasto Fabbricati di Ravenna, Sezione RA, al Foglio 1, con le particelle n. 312 sub. 1 graffata n. 773 sub. 1 et n. 312 sub. 2 graffata n. 773 sub. 2, era intestato alla Ditta "-----, nata a ----- il -----, bene personale";

- con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Sergio Bertolini in data 4 agosto 1972, trascritto a Ravenna il 10 successivo all'art. 5999, il detto immobile passò alla Ditta "-----, nata a ----- il -----, bene personale";

- in capo a tale Ditta:

a) con variazione per allineamento mappe n. 6007 del 22 marzo 2006 la particella n. 312 sub. 1 graffata n. 773 sub. 1 è stata soppressa e sostituita dalla particella n. 312 sub. 1 graffata n. 754 sub. 1,

b) con variazione per allineamento mappe n. 6008 del 22 marzo 2006 la particella n. 312 sub. 2 graffata n. 773 sub. 2 è stata soppressa e sostituita dalla particella n. 312 sub. 2 graffata n. 754 sub. 2;

- con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Giancarlo Pasi in data 10 ottobre 2006, trascritto a Ravenna il 13 successivo all'art. 15719, l'immobile distinto nel Catasto Fabbricati di

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

52/2022 R.G.E.

----- e ----- contro

13/26

Relazione di accertamento peritale

Lotto n. 1

Ravenna, Sezione RA, al Foglio 1, con le particelle n. 312 sub. 1 graffata n. 754 sub. 1 et n. 312 sub. 2 graffata n. 754 sub. 2, passò alla Ditta "----- con sede in -----";

- in capo a tale Ditta, con variazione n. 14357 dell'11 luglio 2011 le particelle n. 312 sub. 1 graffata n. 754 sub. 1 et n. 312 sub. 2 graffata n. 754 sub. 2 sono state soppresse e sostituite dalle particelle n. 1591 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 et 16.

Quale più prossimo titolo d'acquisto si riporta l'atto di vendita del 10/10/2006, Notaio G. Pasi di Ravenna (RA), Rep. 149.537/32.782, trascritto il 13/10/2006 ai nn. 26.183/15.719.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

QUESITO N. 8

Nella certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio dott. Domenico Guastamacchia di Forlì in data 31/05/2022, redatta su incarico del precedente, veniva riportato:

IV GRAVAMI

1) Ipoteca di Euro 1.900.000,00 iscritta a Ravenna il 13 ottobre 2006 all'art. 5826 a favore della "-----" con sede in -----, Codice Fiscale n. ----- ed elettivamente domiciliata in -----, -----, gravante l'immobile A).

2) Ipoteca giudiziale di Euro 30.000,00 iscritta a Ravenna l'8 ottobre 2018 all'art. 3202 a favore della Società "-----" con sede in -----, Codice Fiscale n. -----.

3) Pignoramento immobiliare del Tribunale di Ravenna in data 6 aprile 2022, trascritto a Ravenna il 2 maggio 2022 all'art. 6207 a favore della Società "-----" con sede in -----, Codice Fiscale n. ----- ed elettivamente domiciliata presso lo Studio dell'Avvocato -----, in -----.

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti successivamente alla certificazione notarile sostitutiva, relativamente all'immobile in oggetto e rispetto agli esecutati. Dalle ispezioni svolte alla data del 20/04/2023, non risultano successive ulteriori trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sui beni oggetto del pignoramento per le quote oggetto di pignoramento.

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

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

52/2022 R.G.E.

----- e ----- contro

14/26

Relazione di accertamento peritale

Lotto n. 1

quindi le seguenti:

- ISCRIZIONE CONTRO del 13/10/2006 - Registro Particolare 5826 Registro Generale 26184
- ISCRIZIONE CONTRO del 08/10/2018 - Registro Particolare 3202 Registro Generale 17777
- TRASCRIZIONE CONTRO del 02/05/2022 - Registro Particolare 6207 Registro Generale 9000

CONSISTENZA COMMERCIALE

QUESITO N. 9

Le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state computate, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune e sulla base delle planimetrie catastali:

- **Abitazione (piano terra):** circa mq 54,50 di superficie ragguagliata
- **Area cortilizia (piano terra):** circa mq 19,39 di superficie, pari a mq 1,94 di superficie ragguagliata
- **Posto auto scoperto (piano terra):** circa mq 11,93 di superficie ragguagliata

Complessivamente quindi la superficie commerciale è di mq 56,44 per l'abitazione e di mq 11,93 per il posto auto scoperto

Per superficie ragguagliata si intende (richiamando quanto previsto dal D.P.R. 138/1998, Allegato C) la consistenza vendibile del bene, considerando il 50% della superficie dei servizi (vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti con i vani principali) e il 10% (sino alla concorrenza dei vani principali) e il 2% (oltre alla concorrenza dei vani principali) della superficie dell'area cortilizia.

STIMA DEL BENE

QUESITO N. 9

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei singoli beni, della loro

destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Ravenna, 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, stimati a corpo ma considerando quanto riportato:

- dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2022, per il Comune di Ravenna, fascia Suburbana, zona Marina di Ravenna, codice di zona E8, Microzona 0, riportante i prezzi:
 - delle abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale (min/max): €/mq 2.300,00/3.000,00
 - delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max):
 - €/mq 1.500,00/2.200,00
 - dei posti auto scoperti in stato conservativo normale (min/max): €/mq 920,00/1.200,00
- borsinoimmobiliare.it, quotazioni e rendimenti (aprile 2023), Comune di Ravenna, zona Marina di Ravenna:
 - delle abitazioni in stabili di 1° fascia (min/max): €/mq 2.280,00/3.054,00
 - delle abitazioni in stabili di fascia media (min/max): €/mq 1.994,00/2.672,00
 - delle abitazioni in stabili di 2° fascia (min/max): €/mq 1.481,00/1.849,00
 - dei posti auto scoperti (min/max): €/mq 708,00/989,00

Ciò stante, nell'ambito della esperienza del perito estimatore, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'immobile, il contesto, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- abitazione €/mq 2.700,00
- posti auto scoperti €/mq 1.000,00

DEPREZZAMENTI**QUESITO N. 9**

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

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste possano ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. Si ritiene tuttavia di applicare un deprezzamento pari al 4% del valore precedentemente ottenuto, commisurato anche ai costi di un ragionevole intervento di manutenzione per la risoluzione delle problematiche di umidità e di umidità di risalita.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, stante le precisazioni esposte nei paragrafi “Planimetria e dati catastali” e “Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità”, sarà valutato un deprezzamento forfettario ed indicativo per le spese tecniche, diritti ed eventuali oblazioni connessi alla presentazione delle necessarie pratiche edilizio/urbanistiche, strutturali e catastali delle difformità regolarizzabili oltreché per il ripristino delle difformità non regolarizzabili, che può essere stimato in non meno di € 4.500,00.

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, potendo ritenere le servitù successivamente descritte comunque elementi ormai intrinseci al bene e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente infine alle eventuali spese condominiali insolute, così come detto nei paragrafi successivi, non è stato possibile il reperimento e/o documentazione di spese di carattere condominiale.

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

QUESITO N. 9

Il più probabile valore del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue.

valore dell'abitazione	mq	56,44	x €/mq	2.700,00	€ 152.388,00
valore del posto auto scoperto	mq	11,93	x €/mq	1.000,00	€ 11.930,00
sommano					€ 164.318,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				-4,00%	-€ 6.572,72
restano					€ 157.745,28
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale					-€ 4.500,00
restano					€ 153.245,28
detrazioni per vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili					€ 0,00
restano					€ 153.245,28
detrazioni per vincoli locativi e possesso				0,00%	€ 0,00
restano					€ 153.245,28
detrazioni per spese condominiali insolute					€ 0,00
restano					€ 153.245,28
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene				-15,00%	-€ 22.986,79
restano					€ 130.258,49
valore della proprietà da inserire nel bando¹					€ 130.000,00

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

QUESITO N. 11

Sulla base dei sopralluoghi svolti in data 22/12/2022 e 25/01/2023 alla presenza del Custode avv. Federica Bandini e del legale rappresentante della società esecutata, il legale rappresentante segnalava nel corso del primo sopralluogo:

¹ Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

due unità immobiliari oggetto di pignoramento sono occupate da soggetti terzi in forza di contratto preliminare non trascritto.

Nel secondo sopralluogo, veniva ulteriormente precisato:

una delle unità immobiliari risulta libera, due invece occupate in forza di due contratti preliminari non trascritti e non registrati di cui si acquisisce copia.

[...]

Il presente accesso viene eseguito in quanto al primo accesso del 22 dicembre u.s. non è stato possibile visionare due delle unità immobiliari pignorate.

Le unità immobiliari di cui ai sub. 1 e 2 risultano occupate in virtù di contratti preliminari di compravendita non trascritti e non registrati tra la società esecutata e ----- e -----, di cui si acquisisce copia.

Seguirà istanza al Giudice al fine di richiedere al CTU di determinare una indennità di occupazione.

Non è presente l'occupante -----, l'accesso viene eseguito in quanto il sig. ----- è in possesso delle chiavi. Il sig. ----- dichiara che l'occupante sig. ----- alloggia presso l'immobile saltuariamente nel weekend.

Infine, il CTU è stato informato di comunicazione della società esecutata e ulteriore sopralluogo del

Custode del 27/03/2023 in cui si dava atto:

A seguito di richiesta di versamento dell'indennità di occupazione rivolta al sig. -----, occupante dell'immobile sito in Marina di Ravenna (RA) via Sebenico n. 9 (come dichiarato dal sig. ----- e in forza di contratto preliminare di compravendita non opponibile alla procedura), il sig. -----, per il tramite del Sig. -----, ha comunicato la sua disponibilità a consegnare le chiavi di accesso all'immobile, in quanto non utilizza attualmente l'unità abitativa.

L'accesso viene quindi svolto al fine di acquisire le chiavi di accesso al bene.

Vengono consegnate tutte le chiavi di accesso al bene immobile. Il sig. ----- dichiara che non ci sono altre chiavi in possesso di persone di sua conoscenza.

Al fine di disdire le utenze, verrà eseguito un ulteriore accesso congiunto unitamente all'elettricista in quanto allo stato staccando le utenze scatta anche l'allarme antifurto.

Sulla base delle informazioni anagrafiche assunte presso il Comune di Castenaso, Servizi certificazione e comunicazione e rilasciate in data 20/02/2023, il sig. ----- risulta residente in tale Comune.

Si precisa ulteriormente che, sulla base del sopralluogo svolto in data 25/01/2023, l'immobile risultava occupato da arredo, mobilia ed effetti personali.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene l'immobile libero al decreto di trasferimento.

EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE E RISPONDEZZA DEL CANONE AL VALORE DI MERCATO

QUESITO N. 11

Si rimanda a quanto espresso al paragrafo precedente rispetto alla dichiarazioni riportate dal legale rappresentante della società esecutata.

Sulla base delle informazioni richieste all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ravenna in data 27/12/2022, prot. 121081, ed ottenute in data 12/01/2023, prot. 2397, veniva riferito:

In risposta alla richiesta pervenuta in data 27/12/2022, che si riscontra, visti gli atti d'Ufficio e le informazioni acquisite attraverso il Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, si comunica che non risultano registrati contratti di locazione o comodato d'uso in corso di esecuzione relativamente agli immobili esecutati individuati nella richiesta in titolarità di -----, con sede a ----- (--), c.f. -----.

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

Si ricorda, in ogni caso, che lo scrivente ha proceduto con relazione del 17/02/2023 alla Valutazione delle indennità di occupazione degli immobili siti in viale Sebenico n. 7 e n. 9, richieste con istanza del Custode Giudiziario del 31/01/2023.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

QUESITO N. 11

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

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo "Destinazione urbanistica" (oltre a quanto indicato al precedente paragrafo).

Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

Sulla base delle verifiche condotte presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, l'elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 11/07/2011, prot. RA0077927 indica la presenza dei seguenti B.C.N.C./B.C.C.:

- Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, Foglio 1, Particella 1591, Sub. 14: B.C.N.C. (corte)

comune ai Sub. 1, 2 e 5

- Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, Foglio 1, Particella 1591, Sub. 15: B.C.N.C. (corte)

comune ai Sub. 1, 2, 5, 6, 9, 10, 11 e 12

- Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, Foglio 1, Particella 1591, Sub. 16: B.C.N.C. (contatori)

comune ai Sub. 1, 2, 3, 4, 5 e 6

In merito ad oneri di natura condominiale, il fabbricato ha evidentemente caratteristiche condominiali e parti comuni; non è stata riferita la presenza di un regolamento condominiale né la nomina di un amministratore condominiale, come non è stata rilevata la presenza di specifiche targhe in loco attestante la nomina di un amministratore.

In particolare, nel verbale di accesso del 22/12/2022, il legale rappresentante segnalava nel corso del primo sopralluogo:

A richiesta del Custode, gli esecutati/occupanti dichiarano che non esiste un Amministratore di Condominio e che non vi sono spese condominiali.

Si segnala infine che nell'atto di provenienza, antecedente all'intervento edilizio che ha determinato le attuali unità che costituiscono il complesso condominiale (atto di vendita del 10/10/2006, Notaio G. Pasi di Ravenna (RA), Rep. 149.537/32.782, trascritto il 13/10/2006 ai nn. 26.183/15.719) veniva riportato che:

L'immobile si trasferisce in proprietà della parte acquirente, a corpo, nell'attuale stato di fatto, con tutti i diritti, servitù, accessori e pertinenze, nulla escluso o riservato alla parte alienante.

Quanto in oggetto è pervenuto alla parte venditrice per atto di compravendita a rogito del Notaio Fortuna di Ravenna in data 4 agosto 1972 Repertorio n. 130527/6386, registrato a Ravenna il 14 agosto 1972 al numero 2386 e trascritto a Ravenna il 10 agosto 1972 all'art. 5999.

Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

In ogni caso, l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, con ogni comproprietà di legge ai sensi

dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

QUESITO N. 11

Per quanto il fabbricato ha evidentemente caratteristiche condominiali e parti comuni, essendo stata riferita l'assenza di nomina di un amministratore condominiale, così come non è stata rilevata la presenza di specifiche targhe in loco attestante la nomina di un amministratore, non è stato possibile il reperimento e/o documentazione di spese di carattere condominiale.

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

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

QUESITO N. 11

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto riportato nella certificazione notarile redatta dal Notaio dott. Domenico Guastamacchia di Forlì in data 31/05/2022, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto atto di vendita del 10/10/2006, Notaio G. Pasi di Ravenna (RA), Rep. 149.537/32.782, trascritto il 13/10/2006 ai nn. 26.183/15.719), il diritto del debitore esecutato risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che i beni non risultino gravati da tali pesi.

ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITÀ

QUESITO N. 12

Dalle ispezioni svolte alla data del 20/04/2023 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultando altresì diverse ulteriori informazioni, non appaiono in essere procedure

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

52/2022 R.G.E.

----- e ----- contro

22/26

Relazione di accertamento peritale

Lotto n. 1

espropriative di pubblica utilità relativamente all'immobile oggetto del pignoramento.

PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

QUESITO N. 13

La planimetria dell'immobile e la documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo in data 25/01/2023) vengono allegate alla presente perizia, anche per la completa descrizione del bene pignorato.

SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI

QUESITO N. 14

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

REDAZIONE DEI PERIZIA ANONIMA

QUESITO N. 15

Una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), viene allegata alla presente perizia.

CONCLUSIONI

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

LOTTO N. 1	Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, siti a Ravenna, località Marina di Ravenna (RA), via Sebenico n. 9, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna (RA), Sezione Urbana RA, Foglio 1, Particella 1591, Subalterni 1 e 10	€ 130.000,00
-------------------	--	---------------------

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

Ravenna, 24 aprile 2023

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Ing. Davide Fuchi

ALLEGATI

1. Certificazione notarile prodotta dal precedente
2. Nota di trascrizione del pignoramento
3. Visura camerale della società eseguita
4. Documentazione catastale del compendio
5. Ulteriori ispezioni ipotecarie
6. Riscontro dell'Agenzia dell'Entrate in merito a contratti di locazione
7. Lotti nn. 1, 2 e 3 Stralcio degli strumenti urbanistici
8. Lotti nn. 1, 2 e 3 Documentazione amministrativa
9. Lotti nn. 1, 2 e 3 Valori di riferimento
10. Lotti nn. 1, 2 e 3 Titolo di provenienza
11. Lotto n. 1 Documentazione catastale
12. Lotto n. 1 Documentazione planimetrica
13. Lotto n. 1 Documentazione fotografica
14. Lotto n. 1 Allegato A
15. Lotto n. 2 Documentazione catastale
16. Lotto n. 2 Documentazione planimetrica
17. Lotto n. 2 Documentazione fotografica
18. Lotto n. 2 Allegato A
19. Lotto n. 3 Documentazione catastale
20. Lotto n. 3 Documentazione planimetrica
21. Lotto n. 3 Documentazione fotografica

- 22. Lotto n. 3 Allegato A
- 23. Lotti nn. 4 e 5 Stralcio degli strumenti urbanistici
- 24. Lotti nn. 4 e 5 Documentazione amministrativa
- 25. Lotti nn. 4 e 5 Valori di riferimento
- 26. Lotti nn. 4 e 5 Titolo di provenienza
- 27. Lotto n. 4 Documentazione catastale
- 28. Lotto n. 4 Documentazione planimetrica
- 29. Lotto n. 4 Documentazione fotografica
- 30. Lotto n. 4 Allegato A
- 31. Lotto n. 5 Documentazione catastale
- 32. Lotto n. 5 Documentazione planimetrica
- 33. Lotto n. 5 Documentazione fotografica
- 34. Lotto n. 5 Allegato A