

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**



ALL'ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE  
PER LE ESECUZIONI IMMOBILIARI



**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE**

**IMMOBILIARE N. 86/2022 R.G.E.**

PROMOSSO DA

**SIENA NPL 2018 S.R.L. (C.F. 14535321005)**

contro

\*\*\* \*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*)



**RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE  
EPURATA**

TECNICO INCARICATO:

**Arch. Mattia Missiroli**  
**O.A.P.P.C. RA/725**

via Castiglione, 62 - 48015  
Castiglione di Cervia (RA)  
Tel. 0544/950736

E-mail: [mattia.missiroli@gruppomga.it](mailto:mattia.missiroli@gruppomga.it)  
PEC: [mattiamissiroli@archiworldpec.it](mailto:mattiamissiroli@archiworldpec.it)



Castiglione di Cervia, Luglio 2023

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

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 86/2022 R.G.E.**

Promosso da:

**PROCEDENTE: SIENA NPL 2018 S.R.L. (C.F. 14535321005)**

**contro**

**ESECUTATO: \*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*)**

\* \* \*

**UDIENZA DEL 21/06/2023 - ORE 10.00**

\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data 04/01/2023 tramite apposito decreto di nomina dell'esperto estimatore, nominava lo scrivente Arch. Mattia Missiroli, con studio a Castiglione di Cervia (RA), in via Castiglione n. 62, Consulente Tecnico di Ufficio conferendogli l'incarico di rispondere ai quesiti da 1 a 28, con riferimento al procedimento di esecuzione immobiliare n. 86/2022 R.G.E.

Lo scrivente, dopo aver preso visione della relazione notarile, dopo aver effettuato in loco, nel giorno 02/02/2023 i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia e i Servizi Demografici del Comune di Ravenna, con l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territoriale di Ravenna (Catasto fabbricati e/o Terreni) e con il notaio competente, espone quanto segue.

## PREMESSA



Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si fa esplicito riferimento al metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore più congruo relazionandolo a quello praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l' idoneità all'uso, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni,

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare sarà preso in considerazione, specificando:

- A. DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 2)
- B. PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE (Quesito n. 19)
- C. OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI (Quesito n. 21)
- D. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI (Quesito n. 2)
- E. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n. 2-3)
- F. CONFINI (Quesito n. 2)
- G. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (Quesito n.3-13-16)
- H. PROPRIETÀ (nome, cognome, luogo data di nascita, C.F., residenza) (Quesiti n. 3-22-23)
- I. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE (Quesiti n. 7-24)
- L. STATO CIVILE DELL'ESECUTATO (Quesito n. 23)



Procedimento di esecuzione immobiliare  
n.86/2022 R.G. promossa da  
**SIENA NPL 2018 S.R.L.**



contro  
\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*

**Relazione di accertamento peritale**

- M. ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' (Quesito n. 4-8-15)
- N. VINCOLI (Quesiti n. 4-8-9)
- O. PROVENIENZA DEL BENE (Quesiti n. 3)
- P. ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesiti n. 4-6)
- Q. REGIME FISCALE (Quesito n. 8)
- R. INDAGINE REGOLARITA' AMMINISTRATIVA (Quesiti n. 5-13-14-17)
- S. DESCRIZIONE DEL BENE (Quesito n.2-20)
- T. IDONEITA' ALL'USO (Quesito n.13-14-17)
- U. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICO DEL LOTTO  
(Quesito n.10)
- V. SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE  
(Quesito n. 10)
- Z. ELEMENTI UTILI E CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n. 20)
- X. STIMA DEI BENI (Quesito n. 18)
- Y. DEPREZZAMENTI (Quesito n. 18)
- W. CONTEGGI DI STIMA (Quesito n. 18)
- J. ALTRO (Quesito n. 24-25)
- K. RIEPILOGO
- Allegati**

Procedimento di esecuzione immobiliare  
n.86/2022 R.G. promossa da  
**SIENA NPL 2018 S.R.L.**

contro

\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

**Relazione di accertamento peritale**



## A. DATI DI PIGNORAMENTO

In virtù del pignoramento trascritto presso l'Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 04/07/2022 ai numeri 14561/10099., è stata pignorata **la piena proprietà per la quota 1/1**, a carico di

\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*, nato a [REDACTED]\*\*

codice fiscale: \*\*\*\*\* quota di proprietà di 1/2;

\*\*\*\*\* \*\*, nata a [REDACTED]\*\* codice

fiscale: [REDACTED] quota di proprietà di 1/2;

“Piena proprietà di unità abitativa “appartamento” posta al piano primo di fabbricato residenziale e garage posto al piano terra” siti in Via \*\*\*\*\* nel Comune di Ravenna

Il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune:

Sezione Urbana SA

Foglio 72

GARAGE:

Particella 1144 sub.5, Via \*\*\*\*\* n.265, piano T, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 17 mq, rendita € 50,35;

ABITAZIONE:

Particella 1144 sub.8, Via \*\*\*\*\* n.263, piano 1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 72 mq, totale escluse aree scoperte 72 mq, rendita € 330,53.

L'area di terreno su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Ravenna sez. Sant'Alberto foglio 72, part. 262, Ente Urbano are 03.31.

Procedimento di esecuzione immobiliare  
n.86/2022 R.G. promossa da  
**SIENA NPL 2018 S.R.L.**

contro

\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

**Relazione di accertamento peritale**



## **B. PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE**

Trattasi del pignoramento della piena proprietà dei beni.



## **C. OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI**

A parere dello scrivente, considerando che il compendio della procedura consiste in un unità immobiliare a destinazione residenziale (posta al piano primo di fabbricato residenziale con locale destinato ad attività di bar al piano terra) con annesso garage al piano terra, vista anche la consistenza ridotta dell'unità catastale, non si ravvisano le condizioni per una suddivisione in più lotti.

## **D. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di appartamento posto al piano primo di fabbricato residenziale con garage al piano terra, composto da due unità abitative al piano e da locale bar al piano terra.

All'unità immobiliare si accede tramite terrazzo ad uso comune con altra unità immobiliare, raggiungibile con scala esterna.

A dette porzioni competono i proporzionali diritti di comproprietà degli enti, spazi e servizi comuni o destinati all'uso comune dell'edificio.

(Atto del 25/11/2004 - Rep. n.243/167 - Rogante: Dott. Fabrizio Gradassi)

CONSISTENZA:

- PIANO TERRA



Procedimento di esecuzione immobiliare  
n.86/2022 R.G. promossa da  
**SIENA NPL 2018 S.R.L.**



contro

\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

**Relazione di accertamento peritale**

Garage (realizzato in corpo staccato con ingresso indipendente dal fabbricato principale);

Corte comune a più sub.

- PIANO PRIMO (appartamento composto da : soggiorno-cucina-pranzo, due camere da letto, bagno , ripostiglio, disimpegno, terrazzo comune ad altra unità immobiliare)

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

### E. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna (allegato 2):

beni intestati a:

\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nato a [REDACTED]\*\*

codice fiscale: \*\*\*\*\* quota di proprietà di 1/2;

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nata a [REDACTED]\*\* codice

fiscale: [REDACTED] quota di proprietà di 1/2;

Il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune:

Sezione Urbana SA Foglio 72

ABITAZIONE:

Particella 1144 sub.8, Via \*\*\*\*\* n.263, piano 1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 72 mq, rendita € 330,53.

GARAGE:

Particella 1144 sub.5, Via \*\*\*\*\* n.265, piano T, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 17 mq, rendita € 50,35;

Procedimento di esecuzione immobiliare

n.86/2022 R.G. promossa da

SIENA NPL 2018 S.R.L.

contro

\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Relazione di accertamento peritale

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Parti comuni:

Corte Foglio 72, Particella 1144, sub. 6 B.C.N.C ai sub 4, 8 e 9

Scala e terrazzo Foglio 72, Particella 1144, sub. 7 B.C.N.C ai sub 8 e 9



**F. CONFINI**

Il subalterno catastale sub. 8 di cui al Foglio 72, Mappale 1144, di cui alla presente relazione confina al piano con altra unità immobiliare identificata al sub. 9 e con il terrazzo ad uso comune identificato al sub 7.

**G. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE  
E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO  
E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE**

I dati catastali , al 11/05/2023, corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento del 04/07/2022 trascritto ai numeri 14561/10099 e nella relativa nota di trascrizione.

Con riferimento all'immobile n.1

Comune H199 – Ravenna (RA) Catasto fabbricati

ABITAZIONE:

Particella 1144 sub.8, Via \*\*\*\*\* n.263, piano 1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 72 mq, rendita € 330,53.

GARAGE:

Particella 1144 sub.5, Via \*\*\*\*\* n.265, piano T, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 17 mq, rendita € 50,35;

Procedimento di esecuzione immobiliare  
n.86/2022 R.G. promossa da  
**SIENA NPL 2018 S.R.L.**



contro

\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

**Relazione di accertamento peritale**

(Allegato 2)



Si precisa che:

- la particella 1144 sub.5 deriva per variazione identificativi per allineamento mappe del 13/04/2005 pratica n. RA0054579 della particella 443 sub. 5;
- la particella 1144 sub. 8 e 9 deriva per divisione del 22/03/2006 pratica n. RA0036745 della particella 1144 sub. 3, che a sua volta deriva, per variazione identificativi per allineamento mappe del 13/04/2005 pratica n. RA0054573, della particella 443 sub. 3.

Per quanto concerne la regolarità catastale si rimanda al successivo “CAPITOLO R: indagine amministrative e regolarità”

## H. PROPRIETÀ

I beni oggetto di stima risultano intestati come segue (*allegato 2*):

\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nato a [REDACTED]

codice fiscale: \*\*\*\*\* quota di proprietà di 1/2;

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nata a [REDACTED]

fiscale: \*\*\*\*\* quota di proprietà di 1/2;

## I. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del 28/12/2022 con riferimento all'unità immobiliare in oggetto visti gli atti d'Ufficio e le informazioni acquisite attraverso il Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, risulta registrato un contratto di comodato in corso, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Ravenna relativo ai summenzionati soggetti nella veste di comodante.

Procedimento di esecuzione immobiliare  
n.86/2022 R.G. promossa da  
**SIENA NPL 2018 S.R.L.**

contro  
\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

**Relazione di accertamento peritale**

e precisamente:

- 2021-3-764 stipulato l'08.02.2023 e registrato il 23.02.2023

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra \*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nata in \*\*\*\*\* il  
[REDACTED] \*\*.



### L. STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

Dall'estratto dell'atto di matrimonio fornito dal Comune di Ravenna in data 08/05/2023 risulta che i signori \*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* hanno contratto matrimonio a [REDACTED] (Atto n. 136 p.1 u.1).

Con atto in data 21/02/2007 a rogito Notaio Fabrizio Gradassi del distretto notarile di Ravenna gli sposi \*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* hanno scelto il regime della separazione dei beni.

#### ANNOTAZIONI:

27/12/2014: Il procedimento di separazione giudiziale dei coniugi \*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* è stato definito con sentenza del Tribunale di Ravenna n. 1399/04 del 09/12/2004

19/09/2015: In data 21/07/2015 \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ha presentato ricorso al tribunale di Ravenna nei confronti di \*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per ottenere lo scioglimento del matrimonio.

16/05/2017: Con sentenza del Tribunale di Ravenna n. 904 in data 05/07/2016, depositata in cancelleria il 11/08/2016, è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio. (allegato 1.1)

### M. ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ



Procedimento di esecuzione immobiliare  
n.86/2022 R.G. promossa da  
**SIENA NPL 2018 S.R.L.**



contro  
\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

**Relazione di accertamento peritale**

L'unità immobiliare di cui alla presente relazione costituisce porzione di immobile più ampio nel quale sono presenti altre unità catastali.

*Dall'atto di provenienza risulta quanto segue:*

*L'area di terreno su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, risulta censita nel vigente Catasto Terreni del Comune di Ravenna, sezione Sant'Alberto al foglio 72 particella 262 ente urbano di are 03.31.*

*Nella proprietà della porzione immobiliare in oggetto sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni o condominiali del fabbricato a norma di legge e dei titoli di provenienza.*

Parti comuni:

Corte Foglio 72, Particella 1144, sub. 6 B.C.N.C ai sub 4, 8 e 9

Scala e terrazzo Foglio 72, Particella 1144, sub. 7 B.C.N.C ai sub 8 e 9

**N. VINCOLI**

Sull'immobile non sussistono ulteriori vincoli apparenti salvo quanto previsto dalla pianificazione urbanistica/edilizia in vigore presso il Comune di Ravenna di cui alla successiva elencazione;

Sull'area insistono i seguenti vincoli:

Elaborato: RUE 2

**Specifica:** Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, facoltativi

Articolo Normativa: [Art. VIII.7.2](#)

**[Art. VIII.7.2] Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica**

1. Per le *Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica* l'obiettivo prioritario del

RUE è la conservazione ed incentivazione delle attività commerciali e turistiche e di servizio.

A tal fine il RUE prevede:

a) per gli assi evidenziati in cartografia come prioritari ai PT è consentito il mutamento di destinazione d'uso esclusivamente fra le seguenti attività: pubblici esercizi (ad esclusione delle discoteche e attività rumorose), artigianato di servizio alla persona, esercizi commerciali, servizi pubblici e privati ricreativi e turistico-ricettivi, nonché per eventuali ampliamenti di uffici pubblici e privati esistenti fino a 100 m<sup>2</sup> di **Sc**. E' ammissibile il mutamento di destinazione d'uso fra usi sopra non citati e l'uso abitativo qualora ammesso dalle norme di componente. E' consentito il ripristino degli usi e dei prospetti originari, qualora debitamente documentati

b) per tutti gli assi evidenziati in cartografia (prioritari e facoltativi) l'incentivazione del mutamento di destinazione d'uso fra attività non citate alla lettera a) e attività ivi riportate nonché l'ampliamento di queste ultime.

A tal fine, quale incentivo, ad incremento ammesso, è consentito l'aumento della **Sc** fino al 50% della superficie esistente e/o di progetto destinata alle attività di cui alla lettera a).

In tal caso l'intervento si attua con modalità diretta, previo atto d'obbligo debitamente registrato e da valersi anche nei confronti dei terzi, successori o comunque aventi causa al fine di garantire nel tempo l'uso per il quale è stato concesso l'incentivo. Per gli edifici destinati ad attività produttive artigianali industriali sono ammessi pubblici esercizi ed esercizi di vicinato anche se non connessi con l'attività produttiva nei limiti di cui all'art. VIII.6.12.

L'aumento della **Sc** si realizza anche mediante interventi di sopraelevazione o ampliamento. A tal fine è ammesso un incremento di m 3,50 dell'**H** consentita per norme di componente.

Tale incremento non concorre alla determinazione della **IvI**, fermo restando il rispetto delle distanze tra edifici di cui al DM 1444/68 e al Codice Civile.

Gli interventi di cui sopra sono ammessi anche per i tessuti saturi.

Per i PUA prospicienti assi di valorizzazione si applica l'art. III.1.3 c2

c) la possibilità di insediare **C3**

d) la possibilità di realizzazione di NC e ampliamenti a confine con spazi pubblici e/o di proprietà pubblica previo **PU** (art. III.1.2)

2. Per le aree produttive interessate da assi di valorizzazione commerciale e turistica non si applica la limitazione di cui all'art. VIII.6.12 c1 relativa alla previsione commerciale solo se connessa all'attività produttiva.



Elaborato: RUE 2

**Specifica:** Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 2.1 Grattacoppa

Articolo Normativa: [Art. IV.1.4 c2](#)

**[Art. IV.1.4] Articolazione delle componenti del Paesaggio**

1. Il *Paesaggio* è articolato in *Contesti paesistici locali*. In detti contesti ricadono le *Emergenze e reti del paesaggio* e le *Aree di interesse archeologico*, individuate nelle tavole RUE 2.
2. I *Contesti paesistici locali* sono ambiti omogenei riportati nell'elaborato gestionale RUE 7 caratterizzati da elementi peculiari da assumere a riferimento per i nuovi interventi.
3. Sono *Emergenze e reti del paesaggio*:
  - *Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico*
  - *Viabilità storica*
  - *Canali storici*
  - *Edifici e/o complessi di valore storico-architettonico*
  - *Edifici e/o complessi di valore tipologico documentario*
  - *Edifici di valore testimoniale*
  - *Verde privato*
  - *Alberature monumentali*
  - *Percorsi ciclopedonali naturalistici*
  - *Percorsi ciclopedonali agropaesaggistici e itinerari enogastronomici e turistici.*
4. Sono *Aree di interesse archeologico* le *Aree archeologiche*, le *Aree di potenzialità archeologica*, gli *Elementi di interesse archeologico*.

Elaborato: RUE 2

**Specifica:** Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 3





Articolo Normativa: [Art.IV.1.13](#)

**[Art. IV.1.13] Aree di interesse archeologico**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo, in recepimento della “Carta della Tutela delle Potenzialità Archeologiche”, sono finalizzate alla tutela e valorizzazione delle potenzialità archeologiche del territorio comunale, comprensive sia delle presenze archeologiche accertate e tutelate ai sensi di legge ovvero di strumenti di pianificazione sovraordinati, sia delle presenze archeologiche motivatamente ritenute esistenti in aree o zone anche vaste, attraverso modalità adeguate alle caratteristiche dei diversi contesti territoriali.

A tal fine il RUE, negli elaborati RUE2, RUE3 e RUE 4, individua:

- quali *Aree archeologiche*, le aree presenti sul territorio comunale, con presenze archeologiche accertate, tutelate e disciplinate ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. e/o degli strumenti di pianificazione sovordinata, di cui al successivo c.2.
- cinque “*Aree di tutela delle potenzialità archeologiche*”, come da rappresentazione grafica riportata in calce al presente articolo, sottoposte a differente categoria di tutela attraverso controllo archeologico in corso d'opera o indagini archeologiche preliminari o altre attività di verifica preventiva, secondo le specifiche disposizioni di cui ai successivi commi 3, 4, 5, 6 e 7:

- 1) Zona di tutela 1 che coincide con l’area del centro storico di Ravenna.
- 2) Zona di tutela 2 che accorpa le seguenti aree di potenzialità archeologica:
  - 2a - l’agro decimano;
  - 2b - il suburbio di Ravenna;
  - fasce costiere pre-protostoriche e di I-VI secolo d.C.
- 3) Zona di tutela 3 che accorpa le seguenti aree di potenzialità archeologica:
  - la piana alluvionale;
  - le valli.
- 4) Zona di tutela 4 che accorpa le seguenti aree di potenzialità archeologica:
  - fasce costiere di formazione medievale, moderna o recente.
- 5) Zona di tutela 5 che corrisponde alla *Zona archeologica* del Polo provinciale Parco Archeologico di Classe, di competenza della Soprintendenza e tutelata con appositi decreti.

Per ogni intervento ricadente nelle Aree archeologiche e nelle zone di tutela 1, 2, 3 e 5 ove siano previste attività di modificazione del sottosuolo, come indicato ai commi 2, 3, 4, 5 e 7, è prescritta la preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza, concessa mediante parere motivatamente espresso sulla base del progetto, il quale dovrà includere un estratto della tavola della “Carta della Tutela delle Potenzialità Archeologiche” da cui si evinca la relativa zona di tutela e in cui sia indicata l’area oggetto di intervento. L’istanza finalizzata all’ottenimento dell’autorizzazione dovrà essere inviata alla Soprintendenza almeno 30 giorni prima della data di inizio dei lavori prevista.

Sono esclusi da tale procedimento gli interventi di scavo, relativi alla manutenzione e/o sostituzione di reti infrastrutturali esistenti, che riguardino aree già interessate dalla presenza di manufatti interrati, fino alla quota di fondo di tali manufatti. Resta comunque ferma la possibilità di verificare l'eventuale presenza di deposito archeologico in dette aree

Nel caso in cui tali interventi concernano opere pubbliche o di pubblico interesse resta salvo il rispetto della normativa relativa all'archeologia preventiva e quanto prescritto al comma 11.

2. Nelle *Aree archeologiche*, individuate dal RUE, qualora non tutelate e disciplinate ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., ogni intervento che comporti modificazione del sottosuolo e/o opere di fondazione e di scavo oltre i 50 cm di profondità, dovrà essere autorizzato dalla Soprintendenza che potrà prescrivere indagini archeologiche preliminari (sondaggi a carotaggio continuo e/o saggi di verifica archeologica) oppure assistenza archeologica in corso d'opera, secondo le modalità fornite dalla stessa e almeno fino alle profondità di scavo previste dall'intervento.
3. Nella zona di tutela 1: ogni intervento che comporti opere di fondazione e di scavo oltre i 50 cm di profondità è sottoposto all'autorizzazione della Soprintendenza, che potrà prescrivere indagini archeologiche preliminari (sondaggi a carotaggio continuo e/o saggi di verifica archeologica) oppure assistenza archeologica in corso d'opera, secondo le modalità fornite dalla stessa e almeno fino alle profondità di scavo previste dall'intervento.
4. Nella zona di tutela 2: nelle zone agricole, fatte salve le normali attività di coltivazione, e nelle zone di nuovo impianto ogni intervento che comporti modificazione del sottosuolo e/o opere di fondazione e di scavo oltre i 50 cm di profondità per la zona 2a e oltre i 100 cm di profondità per la zona 2b, dovrà essere autorizzato dalla Soprintendenza, che potrà prescrivere indagini archeologiche preliminari (sondaggi a carotaggio continuo e/o saggi di verifica archeologica) o assistenza archeologica in corso d'opera, secondo le modalità fornite dalla stessa e almeno fino alle profondità di scavo previste dall'intervento. Medesima prescrizione si applica alle zone consolidate in caso di scavi oltre i 50/100 cm di profondità che debordino rispetto al sedime o alla profondità delle fondazioni degli edifici esistenti.
5. Nella zona di tutela 3: ogni intervento che comporti modificazione del sottosuolo oltre i 200 cm di profondità, dovrà essere autorizzato dalla Soprintendenza, che potrà prescrivere indagini archeologiche preliminari (sondaggi a carotaggio continuo e/o saggi di verifica archeologica) o assistenza archeologica in corso d'opera, secondo le modalità fornite dalla stessa e almeno fino alle profondità di scavo previste dall'intervento. Medesima prescrizione si applica in presenza di edifici esistenti in caso di scavi oltre i 200 cm di profondità che debordino rispetto al sedime e alla profondità delle fondazioni di tali edifici.

Procedimento di esecuzione immobiliare

n.86/2022 R.G. promossa da

SIENA NPL 2018 S.R.L.

contro

\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Relazione di accertamento peritale

6. Nella zona di tutela 4: non è prevista alcuna autorizzazione da parte della Soprintendenza.
7. Nella zona di tutela 5: per gli edifici rurali ricadenti in aziende agricole sono ammessi gli interventi previsti per le zone SR1 di cui all'art. VI.2.2, con esclusione della NC, salvo per i servizi all'attività agricola qualora esclusivamente in legno, privi di fondazioni e a basso impatto, che non scendano al di sotto dello spessore di scotico erboso pari a 20 cm. Ogni intervento di demolizione e ricostruzione dovrà essere autorizzato dalla Soprintendenza, che potrà prescrivere indagini archeologiche preliminari (sondaggi a carotaggio continuo e/o saggi di verifica archeologica) o assistenza archeologica in corso d'opera, secondo le modalità fornite dalla stessa e almeno fino alle profondità di scavo previste dall'intervento.  
Per le abitazioni civili esistenti sono permessi gli interventi di **RE** e un incremento una tantum fino a 70 m<sup>2</sup> di **SC**. E' vietata la costruzione di strade e canalizzazioni non superficiali (e cioè con piani di posa dei rilevati o dei manufatti posti a profondità inferiori allo strato di scotico erboso pari a 20 cm), nonché la esecuzione di opere di scavo e perforazione che non facciano parte delle operazioni di ricerca archeologica. E' sempre ammessa l'attività di coltivazione agricola dei campi.  
Per detta zona ai fini dell'attuazione del Parco Archeologico quale Polo provinciale, in relazione a quanto previsto dall'art. 59 punto 10 del PSC, il RUE promuove la riqualificazione degli edifici esistenti anche attraverso l'applicazione dei meccanismi premiali, che a fronte dell'acquisizione al pubblico delle aree di interesse archeologico, consentono l'utilizzo della potenzialità edificatoria aggiuntiva (0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) di cui all'art. 11 di PSC anche in loco, previo intervento diretto condizionato di cui all'art. III.1.2.  
E' consentita la demolizione di eventuali edifici incongrui anche di servizio e la loro ricostruzione, con tecniche e materiali tradizionali; l'uso e il recupero di tali edifici oltre agli usi abitativi può essere finalizzato ad usi ricettivi e/o di servizio per la fruizione del parco stesso.  
Qualsiasi intervento previsto per gli insediamenti esistenti all'interno dell'area archeologica di Classe dovrà essere corredato da specifica analisi storico-catastale sulla base della quale prevedere:  
- la rimozione degli elementi incongrui quali superfetazioni – baracche – tettoie, qualora non regolarmente autorizzate, sanate o condonate  
- la schermatura con filari arborei o arbustivi di retri che si affacciano sul parco archeologico  
- la eliminazione degli elementi incongrui (camini prefabbricati – infissi in alluminio – rivestimenti speciali ecc.).
8. La competente Soprintendenza può richiedere *indagini archeologiche preliminari o controlli archeologici in corso d'opera* per interventi la cui potenzialità archeologica, per particolari condizioni locali o per dati conoscitivi emersi successivamente alla data di adozione della Variante RUE che ha recepito la “Carta della Tutela delle Potenzialità Archeologiche”, sia

motivatamente da ritenere più consistente rispetto a quanto deducibile dalle ricerche fino a tale data note.



9. Espletate le indagini archeologiche, di cui ai commi precedenti, ed esaurita qualunque ulteriore attività di indagine archeologica motivatamente ritenuta necessaria dalla competente Soprintendenza, per la tutela dei beni archeologici eventualmente rinvenuti, si applicano le disposizioni dettate dalla Soprintendenza stessa.

10. In recepimento dell'art. 3.21.A del PTCP *Zone ed elementi di interesse storico-archeologico* (ex art. 21 del PTPR), e in relazione a quanto disposto dall'art. 32 del PSC, nelle tavole Gestionali RUE 12 (elaborato CA02) sono inoltre individuate, con apposita campitura e grafia, le seguenti categorie di zone ed elementi di interesse archeologico collegate alle specifiche schede di approfondimento:

a) complessi archeologici: complessi di accertata entità ed estensione (abitati, ville, nonché ogni altra presenza archeologica) che si configurano come un sistema articolato di strutture. Per il Parco archeologico di Classe si applica quanto già previsto al precedente c. 6;

b1) aree di accertata e rilevante consistenza archeologica: aree interessate da una notevole presenza di materiali e/o strutture, già rinvenuti ovvero non ancora toccati da regolari campagne di scavo, ma motivatamente ritenuti presenti, aree le quali si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica e insediativa. Questa categoria non è attinente al territorio provinciale, ma il PTCP specifica che può essere attuata dagli strumenti urbanistici comunali;

b2) aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti: aree di rispetto e integrazione per la salvaguardia di paleohabitat, aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici; aree a rilevante rischio archeologico. È una categoria di tutela attribuita ad elementi di interesse archeologico il cui deposito si conserva in parte o in tutto *in situ* ma che non è perimetrato;

b3) aree di affioramento di materiali archeologici: aree dove lo strato archeologico coincide con l'attuale quota del piano di campagna.

Per le prescrizioni, attribuite ad ogni singolo sito archeologico attestato nel territorio comunale, relative alle categorie di tutela a, b2, b3, si rimanda ai commi 3, 4 e 5 dell'art. 3.21.A del vigente PTCP, mentre per le prescrizioni relative al punto b1 si rimanda al comma 8 del art. 21 del PTPR.

11. Su tutto il territorio comunale sono comunque vigenti le disposizioni relative alle “scoperte fortuite” di cui all'art. 90 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e si applicano le disposizioni in materia di archeologia preventiva per i lavori pubblici di cui all'art. 25 del D.Lgs. 50/2016



Elaborato: RUE 2

**Specifica:** Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra

Articolo Normativa: [Art.VIII.6.4 c1](#)

**[Art. VIII.6.4] Tessuti edilizi**

1. *Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera ad 1 o 2 piani fuori terra* è costituito da isolati o da parti omogenee di esso in cui si applica l'indice di **Uf medio d'isolato**, indicato nelle tavole RUE 2, variabile prevalentemente fra lo 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e lo 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Tale indice è superabile, o per l'applicazione degli incentivi premianti di cui al Capo III o per interventi di adeguamento funzionale degli edifici esistenti per un max dello 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e nel rispetto dell'**H** consentita. In tale Tessuto è consentita una **H** = m 10,00.
2. *Tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a 3 piani fuori terra* è costituito da isolati o da parti omogenee di esso in cui si applica l'indice di **Uf medio di isolato** indicato nelle tavole RUE 2, variabile prevalentemente fra lo 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e lo 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Tale indice è superabile per l'applicazione degli incentivi di cui al Capo III. In tale Tessuto è consentita una **H** ≤ m 12,50.
3. *Tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a 4 piani fuori terra e oltre* è costituito da isolati o sue parti omogenee in cui si applica l'indice di **Uf medio di isolato** indicato nelle tavole RUE 2, variabile prevalentemente fra lo 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. In tale Tessuto è consentita una **H** = m 22,00.

**O. PROVENIENZA DEI BENI**

gli immobili di cui ai mappali 1144 sub. 5 e 1144 sub. 8 risultano di proprietà per 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale, dei signori \*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- a) \*\*\*\*\* \*\*\* \*\*\*\*\* nato a [REDACTED] codice fiscale: \*\*\*\*\* e [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] divennero proprietari per la quota di 1/2

Procedimento di esecuzione immobiliare  
n.86/2022 R.G. promossa da  
**SIENA NPL 2018 S.R.L.**

contro

\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

**Relazione di accertamento peritale**

ciascuno, in regime di comunione legale, con atto di compravendita del 25/11/2004 ricevuto dal Notaio Gradassi Fabrizio, in Ravenna (RA), numero 241/165 di repertorio, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Ravenna in data 02/12/2004 ai numeri 28962/18000, da \*\*\*\*\* nata a [REDACTED], codice fiscale: \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nato a [REDACTED], codice fiscale: \*\*\*\*\*;

Si precisa che con atto di compravendita del 19/04/2011 ricevuto dal Notaio Gentilini Alberto, in Faenza (RA), numero 21434/7491 di repertorio, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Ravenna in data 04/05/2011 ai numeri 8115/5059, i signori \*\*\* \*\*\*\*\* nato a [REDACTED]\*, codice fiscale: \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a [REDACTED], codice fiscale: \*\*\*\*\* hanno venduto la quota di 1/1 di piena proprietà del bene sito in Ravenna e censito all’NCEU sez. SA foglio 72 mappale 1144 sub.9 (già mappale 1144 sub.

3 e già mappale 443 sub. 3) al signor \*\*\*\*\* nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale: \*\*\*\*\*.

b) \*\*\*\*\* nata a [REDACTED]\*, codice fiscale: \*\*\*\*\* divenne proprietaria per la quota di 1/2 e \*\*\*\*\* nato a [REDACTED]\*, codice fiscale: \*\*\*\*\* divenne proprietaria per la quota di 1/2 con atto di compravendita del 30/01/1993 ricevuto dal Notaio De Rubertis Letizia in Alfonsine (RA) numero 44527/7891 di repertorio, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Ravenna in data 06/02/1993 ai numeri 1940/1242, da [REDACTED] nato a [REDACTED] (Allegato 8)

## P. ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 02/12/2004 ai numeri 28963/6423 per Euro 320.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 160.000,00 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.a. sede in Padova (PD), domicilio ipotecario eletto Alfonsine (RA) - Piazzale Calderoni 10, codice fiscale 02691680280 e contro \*\*\*\*\*  
\*\*\* \*\*\*, nato a [REDACTED]\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*  
e [REDACTED] nata a [REDACTED]\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*;  
si rileva annotazione di restrizione di beni del 05/05/2011 ai numeri 8233/1489 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta Spa sede in Padova  
(PD), codice fiscale [REDACTED] e contro \*\*\*\*\* \*\*\*, nato a [REDACTED]  
[REDACTED]\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*, nata a [REDACTED]  
[REDACTED]\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\* con la quale è  
stato svincolato il bene censito al mappale 1144 sub.9;

b) Ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 09/03/2016 ai numeri 3585/596 per Euro 290.606,47 di cui per capitale Euro 145.303,23 a favore di Equitalia Centro S.p.a. sede in Firenze (FI), domicilio ipotecario eletto Via Magazzini Posteriori, 28/x – Ravenna, codice fiscale 03078981200 e contro \*\*\*\*\* \*\*\*, nato a [REDACTED], codice fiscale \*\*\*\*\*.

c) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Ravenna in data 04/07/2022 ai numeri 14561/10099 a favore di Siena NPL 2018 S.r.l., sede Roma (RM), codice fiscale 14535321005 e contro \*\*\*\*\* \*\*\*, \*\*\*\*\* sopra generalizzati.

Lo 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 rispetto all'esecutato, non risultano ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sui beni oggetto del pignoramento. (Allegato 6).



#### Q. REGIME FISCALE

Vendita soggetta ad imposta di registro

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



#### R. INDAGINE E REGOLARITA' AMMINISTRATIVA

Ai sensi della normativa in materia urbanistica ed edilizia, il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in esame, è stato oggetto delle seguenti pratiche concessive:

- opere di costruzione dell'unità immobiliare in oggetto iniziarono in data anteriore al 1° settembre 1967
- opere eseguite in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Ravenna in data 13 marzo 1976 permesso n. 345/76 pratica P.G. 34300/75;
- concessione in sanatoria n. 5743 rilasciata dal Comune di Ravenna in data 15 dicembre 1990 pratica P.G. 62298 del 31 dicembre 1986 istanza n. 7927.
- DIA del 30/08/2005 PG 65314 per restauro e risanamento conservativo al piano primo di fabbricato di civile abitazione

#### CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle verifiche svolte in loco, eseguite le misurazioni con strumentazione manuale e digitale, si sono riscontrate alcune piccole difformità, modifica di alcuni tramezzi (demolizione e ricostruzione), rispetto all'elaborato grafico relativo l'ultimo "precedente autorizzativo" in ordine di tempo reperibile presso l'Ufficio accessi agli Atti del Comune di Ravenna.

**Essendo l'immobile** oggetto di perizia, in ordine alle **difformità sanabili, subordinato al rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica pro tempore vigente** (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), **deve intendersi cura ed**

onere dell'acquirente, verificare ulteriormente presso il Comune di Ravenna, se quanto sopra riportato sia effettivamente alla data dell'acquisto vigente o se vi siano state o meno modifiche normative.

Pertanto per l'immobile qui oggetto di stima, si può ritenere che nel suo stato attuale, sia conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico, visti anche tutti i titoli edilizi sopra citati, fatta eccezione per quanto ulteriormente sopra descritto in ordine alle opere difformi sanabili, che dovranno essere oggetto di specifica Sanatoria ed in riferimento alla citata messa in pristino dei luoghi per le difformità non sanabili.

### S. DESCRIZIONE DEL BENE



Vista esterna del fabbricato

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale facente parte di più ampio complesso, costituito da numero 2 appartamenti e locale a destinazione bar al piano terra.

L'unità immobiliare si colloca al piano primo, raggiungibile da scala esterna con accesso su terrazzo ad uso comune con unità immobiliare confinante.

Al piano terra si colloca una piccola corte pavimentata e recintata ad uso comune con l'unità immobiliare confinante.

Esternamente all'area di pertinenza si colloca un piccolo fabbricato realizzato con struttura metallica, tamponata e coperta con pannelli sandwich destinata a garage, con accesso diretto dalla via pubblica e sul quale si affaccia una finestra dei locali posti al piano terra del fabbricato e di altra proprietà.



L'immobile residenziale è realizzato con struttura portante in muratura, solaio in latero cemento così come la copertura rifinita con manto in laterizio.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate con colore chiaro, la struttura portante della scala è in cemento a vista e i parapetti in ferro lavorato.

Il fabbricato al suo interno è così distribuito:

dal terrazzo si accede direttamente alla zona giorno (soggiorno-pranzo) ed a questo tramite due piccoli disimpegni si accede al bagno e ripostiglio e alla zona notte costituita da due ampie camere da letto.

Tutti gli ambienti, tranne il disimpegno della zona giorno hanno altezza superiore ai 2.70 m.

Tutti gli ambienti risultano essere finestrati, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari.



Al piano è collocata la caldaia, marca BAXI MOD. Duo-Tec compact, a servizio dell'intera unità immobiliare.

Il raffrescamento degli ambienti avviene mediante climatizzatore con split collocato nella zona disimpegno

Tutte le finestre, di colore bianco, sono in pvc con vetro camera e dotate di scuri di colore verde.



Le aperture hanno tutte banchine in pietra di colore chiaro.

I radiatori per il riscaldamento dei singoli ambienti sono in alluminio di colore bianco

Il manto di copertura è in laterizio con pluviali e gronde in rame

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale risulta buono, in linea con la qualità urbana ed edilizia dell'intorno, come si può desumere dalla documentazione fotografica a corredo della presente. (Allegato 3)

Internamente le finiture sono di tipo civile, con intonaci rasati e pavimentazioni in ceramica. L'immobile è allacciato alla rete elettrica, idrica e gas con contatori autonomi.



Il fabbricato è dotato di Attestato di Prestazione Energetica “APE” e risulta ricadere in Classe Energetica D con Eptot=272,30 kWh/mq/anno



#### **T. IDONEITA' ALL'USO**

L'unità immobiliare a destinazione residenziale risulta idonea all'uso in quanto in regola con i requisiti igienici e sanitari

**L'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, radio televisivo, idrico sanitario, rete di adduzione gas metano, di riscaldamento), al fine di poter ottenere la “Dichiarazione di Conformità” degli stessi.**

#### **U. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICO DEL LOTTO**

Trattandosi di fabbricato il bene non è soggetto a certificato di destinazione urbanistica

#### **V. SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile non è gestito da un'amministrazione condominiale, pertanto non risulta possibile indicare l'importo annuo delle spese di gestione.

#### **Z. ELEMENTI UTILI E CONSISTENZA COMMERCIALE**

La superficie commerciale delle unità immobiliari è stata computata, al lordo delle murature di tutte le varie porzioni (in mezzeria nei muri in condominio), sulla base delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie, alle planimetrie catastali e dei rilievi svolti in loco:

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA ABITAZIONE CON TERRAZZO  
E CORTE COMUNE = 75,50 mq  
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA DEL GARAGE = 17,00 mq

Per la determinazione della superficie ragguagliata, si è fatto riferimento, all'Allegato C al DPR 138/1998 (allegato 7) e al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, visionabile



## X. STIMA DEI BENI

Nel formulare i valori per la stima e dunque per la determinazione del più probabile valore di mercato attuale, si è adottato il metodo cd sintetico-comparativo: si sono assunte pertanto informazioni presso le Agenzie Immobiliari locali, presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (quotazioni OMI 2°sem.2022 "Allegato 7"), e presso l'Osservatorio Immobiliare Ravenna e Provincia – edito dal Collegio Interprovinciale FIAIP Romagna ricavando il valore unitario al metro quadrato commerciale per le abitazioni di tipo economico compreso fra 800€/mq e 1.200€/mq, e un valore compreso fra 550€/mq e gli 800E/mq per i box auto, da moltiplicarsi per la consistenza commerciale di cui al punto "Z".

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti, che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato; nel caso specifico decurtando quote percentuali o deprezzamenti in relazione allo stato di conservazione e/o vetustà del bene e alle irregolarità catastali ed edilizie riscontrate.

### A. VALORE DI MERCATO GENERALE:

A. Sup. Comm. Abitazione 72,40 mq x 100% = 72,40 mq

A2 Terrazzo, scala 24mq x 1/2 x 20% = 2,40 mq

A3. Corte 21 mq x 1/3 x 10% = 0,70 mq

A3. Sup. Comm. Garage 17,00 mq x 100% = 17,00mq



Procedimento di esecuzione immobiliare  
n.86/2022 R.G. promossa da  
**SIENA NPL 2018 S.R.L.**

contro

\*\*\* \*\*\*\*\*

**Relazione di accertamento peritale**

## B. VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

Abitazione con corte e terrazzo comune :(bene mediamente conservato in zona residenziale)= **1.100€/mq**

**valore commerciale = 75,50 mq x 1100,00€ = 83.050,00 €**

Garage: **500 €/mq**

**valore commerciale = 17,00 mq x 500,00€ = 8.500,00 €**

**VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO CON GARAGE = 91.550,00 €**

## Y. DEPREZZAMENTI

- Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale, stante il rilievo di difformità rispetto allo stato autorizzato e la previsione di ripristino delle stesse si prevede un deprezzamento pari ad € 2.000,00,

TOTALE -2.000,00€

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

TOTALE -9.155,000€ (Punto W)

## W. CONTEGGI DI STIMA

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

**Valore di Mercato Generale:**

**€ 91.550,00**

detrazioni per ripristino degli ambienti

-€ 2.000,00

**restano**

€ 89.550,00

detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le  
modalità di vendita del bene

10,00% € 9.155,00

**restano**

€ 80.395,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**valore dell'immobile per la piena proprietà<sub>1</sub>**

**€80.400.00**

(diconsi euro ottantamilaquattrocento,00)

#### J. ALTRO

#### K. RIEPILOGO

Infine, tenuto conto che lo scopo della presente stima è quello di determinare un importo da proporre per la base d'asta e quindi un valore di pronto realizzo conseguente ad un'esecuzione forzata,

- il sottoscritto Architetto Mattia Missiroli, nato a Forlì il 28/04/1981, residente in Cervia, alla via Aquila n.7 e con studio professionale in Cervia, località Castiglione, alla via Castiglione n.62 CAP. 48015, CF MSSMTT81D28D704O, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Ravenna al n.725,
- con riferimento all'immobile in oggetto, libero al decreto di trasferimento, venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con presenza di corte esclusiva ed in assenza di garanzia per vizi del bene;

DETERMINA

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

il più probabile valore di mercato degli immobili da inserire nel bando come segue:

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Procedimento di esecuzione immobiliare  
n.86/2022 R.G. promossa da  
**SIENA NPL 2018 S.R.L.**  
contro  
\*\*\* \*\*\*\*\*

**Relazione di accertamento peritale**

“Piena proprietà di appartamento posto al piano primo di fabbricato residenziale con garage al piano terra, posto in Comune di Ravenna (RA), località Savarna, via Savarna identificato catastalmente nel Comune di ravenna Sezione Urbana SA

Foglio 72

GARAGE:

Particella 1144 sub.5, piano T, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 17 mq, rendita € 50,35;

ABITAZIONE:

Particella 1144 sub.8, piano 1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 72 mq, totale escluse aree scoperte 72 mq, rendita € 330,53”

**valore dell’immobile per la piena proprietà: €80.400.00**  
(diconsi euro ottantamilaquattrocento,00)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Contestualmente al deposito della presente relazione peritale di stima, la stessa viene trasmessa al precedente ed alle altre parti comparse.

Cervia, 03 Luglio 2023

Con Osservanza

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Il Consulente Tecnico

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Procedimento di esecuzione immobiliare  
n.86/2022 R.G. promossa da  
SIENA NPL 2018 S.R.L.  
contro  
\*\*\* \*\*\*\*\*

**Relazione di accertamento peritale**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arch. Mattia Missiroli

(Firmato digitalmente)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Allegati:**

1. Documentazione anagrafica  
Atto di matrimonio
2. Documentazione catastale
3. Documentazione fotografica
4. Documentazione planimetrica
5. Documentazione amministrativa
6. Relazione notarile
7. Tabella dei valori di riferimento OMI
8. Atto di provenienza  
8.A APE
9. Stralcio degli strumenti urbanistici
10. Dichiarazione Agenzia Entrate circa l'esistenza di contratti di locazione
11. Elaborato grafico di rilievo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Procedimento di esecuzione immobiliare  
n.86/2022 R.G. promossa da  
SIENA NPL 2018 S.R.L.  
contro  
\*\*\* \*\*

**Relazione di accertamento peritale**