

---

## TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

*ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI*

---

### PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 13/2022 R.G.E.

PROMOSSO DA

----- E PER ESSA LA MANDATARIA -----

CONTRO

-----

### RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

**ING. STEFANO SILVI**

via Gropius, 10 – 48124 Ravenna (RA)

Cell. 347.6025197

[Mail consulenze@resitalia.org](mailto:Mail_consulenze@resitalia.org) - [PEC stefano.silvi@ingpec.eu](mailto:PEC_stefano.silvi@ingpec.eu)

Ravenna, 11 dicembre 2023

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

13/2022 R.G.E.

----- E PER ESSA LA MANDATARIA

----- contro -----

1/31

Relazione di accertamento peritale

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. PAOLO GILOTTA**

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 13/2022 R.G.E.**

Promosso da:

**PROCEDENTE ----- E PER ESSA LA MANDATARIA -----**

(avv. -----)

contro

**ESECUTATI -----**

\* \* \*

**LOTTO UNICO**

**ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE A PIANO SECONDO E AUTORIMESSA A PIANO TERRA SITO**

**A RAVENNA (RA), IN LOCALITÀ MARINA DI RAVENNA, IN VIALE C. PISACANE N. 61,**

**DISTINTE AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RAVENNA (RA), SEZIONE RA, FOGLIO 4,**

**PARTICELLA 852, SUBALTERNI 9 E 10**

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**QUESITO N. 1**

Alla data del 13/06/2023, i beni immobili oggetto di stima risultavano così identificati

all'Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali dell'Agenzia dell'Entrate:

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

13/2022 R.G.E.

----- E PER ESSA LA MANDATARIA

2/31

Relazione di accertamento peritale

----- contro -----

- beni intestati a:

- ----- (CF -----)

nato a ----- (--) il --/--/----

Diritto di: Proprietà per 1/1

sui seguenti beni:

- Catasto Fabbricati

Dati identificativi: Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**

Sez. Urb. **RA** Foglio **4** Particella **852** Subalterno **9**

Partita: **30037**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**,

Foglio **4** Particella **852**

Classamento:

Rendita: Euro **322,79**

Rendita: Lire **625.000**

Zona censuaria **2**

Categoria **A/4**, Classe **4**, Consistenza **5 vani**

Sez. Urb. **RA** Foglio **4** Particella **852** Subalterno **9**

Indirizzo: VIALE CARLO PISACANE n. 61 Piano 2

Dati di superficie: Totale: **84 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte: **80 m<sup>2</sup>**

- Catasto Fabbricati

Dati identificativi: Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**

Sez. Urb. **RA** Foglio **4** Particella **852** Subalterno **10**

Partita: **30037**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**,

Foglio **4** Particella **852**

Classamento:

Rendita: **Euro 137,58**

Rendita: **Lire 266.400**

Zona censuaria **2**

Categoria **C/6**, Classe **3**, Consistenza **37 m<sup>2</sup>**

Sez. Urb. **RA** Foglio **4** Particella **852** Subalterno **10**

Indirizzo: VIALE CARLO PISACANE n. 61 Piano T

Dati di superficie: Totale: **38 m<sup>2</sup>**

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

- Dati identificativi: Comune di **RAVENNA (H199) (RA)RAVENNA**

Foglio **4** Particella **852**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**

Sez. Urb. **RA** Foglio **4** Particella **852**

Classamento: Particella con qualità: **ENTE URBANO**, Superficie: **644 m<sup>2</sup>**

Annotazione di immobile: SOSTITUISCE IL MAPP. 293 - GEOMETRIA DA  
VERIFICARE

### CONFINI

#### QUESITO N. 1

Relativamente al sub. 9: parti comuni, ----- (sub. 8), salvi altri apparenti alle  
planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute successivamente alla  
verifica.

Relativamente al sub. 10: parti comuni,  
-----/-----/----- (sub. 5), salvi altri apparenti alle  
planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute successivamente alla  
verifica.

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.

### EVENTUALE FORMAZIONE IN LOTTI

#### QUESITI NN. 1 E 10

Stante la natura del compendio e il valore dello stesso, considerando l'effettiva destinazione  
autorizzata/autorizzabile (difforme da quella esistente) relativamente alla porzione a piano  
terra, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene e/o l'ulteriore  
formazione in lotti.

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

13/2022 R.G.E.

----- E PER ESSA LA MANDATARIA

5/31

Relazione di accertamento peritale

----- contro -----

## EVENTUALI OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO

### QUESITO N. 1

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere, come detto, censite al Catasto dei Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati, pertanto non si ritiene opportuno procedere ad operazioni di frazionamento.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### QUESITO N. 2

Il bene risulta essere catastalmente un'abitazione di tipo popolare a piano secondo e un'autorimessa (magazzino da un punto di vista edilizio-urbanistico, riadattata a servizi abitativi in assenza di titolo) all'interno di un complesso residenziale condominiale di n. 4 abitazioni e servizi, nella località di Marina di Ravenna, in Comune di Ravenna, in viale Carlo Pisacane n. 61, all'interno del centro abitato della località, in zona prevalentemente residenziale e di servizi, in posizione defilata ma comunque a breve distanza dal centro della località e dalle spiagge.

Il fabbricato condominiale, risalente agli anni '70, su 3 piani fuori terra, dispone di area cortilizia, e risulta interamente delimitato da recinzioni e con accessi carrabili e pedonali.

L'unità abitativa è a piano secondo, con accesso attraverso un vano scala comune ad altre unità, privo di ascensore, ed è costituita: a piano secondo da: disimpegno, cucina, pranzo, n. 2 camere da letto, WC, n. 2 balcone. A piano terra, servizi abitativi (nella pratica edilizia indicata come magazzino, catastalmente identificato come autorimessa, ma trasformata senza titolo in servizi abitativi, con vano soggiorno, wc e camera, privi comunque di requisiti

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

13/2022 R.G.E.

----- E PER ESSA LA MANDATARIA

6/31

Relazione di accertamento peritale

----- contro -----

igienico-sanitari).

Lo stato di conservazione è buono, con caratteristiche e finiture apparentemente rinnovate e aggiornate.

Sussistono difformità rispetto alle pratiche edilizie e catastali.

Superficie reale: abitazione circa mq 80, balconi circa mq 14,50, autorimessa/servizi circa mq 39. Superficie commerciale: mq 104 per l'abitazione.

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 in muratura portante e/o struttura mista
  - solai di caratteristiche non rilevabili, ragionevolmente in laterocemento
  - copertura piana di caratteristiche non rilevabili, ragionevolmente in laterocemento e manto di copertura in laterizio
- finiture esterne del fabbricato e dell'unità immobiliare:
  - murature prevalentemente intonacate e tinteggiate di colore beige/marrone, con zoccolo al piano terra intonacata e tinteggiata di colore più chiaro
  - infissi esterni in generale PVC, avvolgibili in PVC non motorizzati
  - canali di gronda e pluviali, apparentemente in lattoneria preverniciata

- elementi a sbalzo in cemento armato verniciate e tinteggiate
- parapetti dei balconi in metallo a motivo semplice
- soglie/bancali in pietra chiara
- finiture e caratteristiche interne:
  - pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati di colori chiari, salvo alcune pareti colorate e/o a motivi
  - porte interne tamburate laccate
  - infissi esterni in PVC con vetro camera, avvolgibili in PVC non motorizzati, zanzariera
  - pavimentazione in ceramica nella zona giorno e nei terrazzi/balconi
  - pavimentazione in parquet industriale nelle camere da letto
  - rivestimento in ceramica nel bagno e in cucina
  - bagno con sanitari in ceramica
  - impianto elettrico, di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative (non sono state reperite dichiarazioni di conformità)
  - impianto di riscaldamento autonomo con caldaia nel bagno (con radiatori in ghisa nei vani), di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative (non sono state reperite dichiarazioni di conformità)
  - impianto antifurto
- considerazioni generali:

- o lo stato di manutenzione è buono
- o il vano a piano terra (nella pratica edilizia: magazzino di più ampia dimensione; catastalmente: un' autorimessa) è stato trasformato (senza titolo e in assenza dei requisiti igienici-sanitari) in un vano a servizi d'abitazione, con l'installazione di un infisso ad ante all'ingresso, l'installazione di cucina e la formazione di un WC. Le finiture e le caratteristiche sono comunque di carattere economico

### **ASSOGGETTABILITÀ AD IVA**

#### **QUESITO N. 2**

Rimandando ad ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, trattandosi di immobile ad uso abitativo ed essendo l'esecutato persona fisica, la vendita non appare soggetta ad IVA.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ**

#### **QUESITI NN. 3 E 4**

Premettendo quanto riportato nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 28/12/2004, Notaio P. M. Plessi di Conselice (RA), Rep. 66.530/19.102, trascritto il 17/01/2005 ai nn. 1.098/653) relativamente alle dichiarazioni urbanistico edilizie:

*La parte venditrice, previa ammonizione sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi del D.P.R. 445/2000, dichiara ai fini della legge 47/85 e art. 46 del D.P.R. 380/2001, che l'immobile è stato costruito in forza di licenza n. 1182 rilasciata dal Comune di Ravenna in data 31.7.1970 P.G. 10508/70 e successiva dichiarazione di abitabilità n. 40434/71 rilasciata dal medesimo Comune in data 22.5.1972 e che successivamente non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto concessione o autorizzazione;*

sulla base delle pratiche edilizie messe a disposizione dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna a seguito di presa visione richiesta in data 20/06/2023 e svolta in data

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

13/2022 R.G.E.

----- E PER ESSA LA MANDATARIA

9/31

Relazione di accertamento peritale

----- contro -----

20/07/2023, si riportano i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione reperi:

- autorizzazione lavori edili n. 1182/1970 del 11/07/1970, PG 10508/1970 per costruzione di edificio urbano intestata a ----- (nella cartellina viene riportata la dicitura "il lavoro è stato eseguito regolarmente").
- autorizzazione lavori edili n. 1970/1971 del 25/08/1971, PG 19073/1971 per recinzione intestata a -----
- agibilità rilasciata in data 22/05/1972, a seguito di richiesta del 20/12/1971, PG 40434/1971

Sulla base della documentazione raccolta e del sopralluogo svolto, si rilevano all'interno delle unità immobiliare **diffornità** rispetto ai grafici allegati alle pratiche edilizie citate ed esaminate e catastali, quali in particolare:

- a) a piano terra: suddivisione con l'originaria unità a magazzino in due unità distinte (una di altra proprietà), con suddivisione sostanzialmente conforme alla dividente catastale;
- b) a piano terra: formazione di una distribuzione interna funzionale alla realizzazione di un vano a soggiorno/cucina (alla data del sopralluogo arredato in tal senso), un WC (alla data del sopralluogo con dotazione dei relativi servizi) e una camera da letto (alla data del sopralluogo arredato in tal senso), servita da bollitore e climatizzazione con pompa di calore

c) a piano secondo: distribuzione difforme alla planimetria allegata alla pratica edilizia, ma sostanzialmente conforme alla planimetria catastale

d) a piano secondo: rispetto alla planimetria catastale, variazione con lo spostamento di porta interna (tra disimpegno e cucina) e realizzazione di parete con porta interna a suddivisione tra la zona giorno e la zona notte

A parere dello scrivente, le difformità di cui sopra possono dirsi rientranti in parte nelle tolleranze ex art. 19 bis L.R. 23/2004 (punti a) e c)) e in parte regolarizzabili attraverso CILA in sanatoria ovvero sanzionamento semplificato laddove applicabile (punti b) e d)), fermo restando la rimozione di arredi e sanitari inadeguati alla destinazione d'uso (sanitari, cucina, ecc. a piano terra).

Al completamento delle attività di regolarizzazione di cui sopra, sarà necessario procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Si segnala infine che, sebbene sia nell'area cortilizia comune, in posizione retrostante e visualizzabile unicamente attraverso fotografie aeree e da area pubblica su traversa di via Trieste, lo scrivente non ha rinvenuto pratiche edilizie (né identificazione catastale) rispetto ad alcuni manufatti metallici posti nell'area cortilizia comune. Non si applicano considerazioni e/o ipotesi di regolarizzazione (né deprezzamenti) a tali manufatti, non essendo su parte privata.

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 Comune di Ravenna

---

(nonché con eventuali altri uffici competenti), 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,preliminare e forfettario, si ritiene pertanto di considerare un deprezzamento pari a € 6.000,00, 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, aree soggette ad ingressione marina (Art. II.1.31)
- Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta (Art.

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

13/2022 R.G.E.

----- E PER ESSA LA MANDATARIA

12/31

Relazione di accertamento peritale

----- contro -----

II.1°.33 C.3)

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)
- 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)
- 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 c.1)

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 popolare e autorimessa), 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 (agli atti dal 07/12/1973 per il sub. 9 e dal 01/01/1974 per il sub. 10) 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, si rimanda a quanto più estesamente espresso nel paragrafo "Regolarità edilizia e urbanistica e agibilità", rispetto a cui si segnala la necessità di procedere alla regolarizzazione dello stato dei luoghi anche da un punto di vista catastale.

## EVENTUALE ACCATASTAMENTO

### QUESITO N. 6

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere censite al Catasto dei Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati e le planimetrie allegate.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo; si segnalano difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, che – in ogni caso – potranno comunque eventualmente 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".

Si precisa infine che risulta ipotizzabile una variazione di categoria catastale all'esito dell'aggiornamento necessario sulla base dell'attuale stato dei luoghi.

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

13/2022 R.G.E.

----- E PER ESSA LA MANDATARIA

14/31

Relazione di accertamento peritale

----- contro -----

---

**PROPRIETÀ ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO****QUESITO N. 7**

Come detto, da un punto di vista catastale, l'immobile risultava alla data del 13/06/2023 intestato a:

• ----- (CF -----)

nato a ----- (--) il --/--/----

Diritto di: Proprietà per 1/1

Nella certificazione notarile del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA in data 05/04/2023, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 04/04/2023, redatta su incarico del precedente, la proprietà veniva individuata analogamente.

Nell'atto di provenienza (atto di compravendita del 28/12/2004, Notaio P. M. Plessi di Conselice (RA), Rep. 66.530/19.102, trascritto il 17/01/2005 ai nn. 1.098/653) la proprietà veniva individuata analogamente, indicando in particolare quale oggetto della compravendita:

*- porzione di fabbricato ad uso civile abitazione posto in Comune di Ravenna, frazione Marina di Ravenna, Via Carlo Pisacane n. 61, e precisamente un appartamento al secondo piano con autorimessa al piano terra; il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, al foglio 4 coi mappali:*

*- 852 sub. 9 - Z.C. 2 - p. 2 - Cat. A/4 - Cl. 4 - vani 5 - R.C. Euro 322,79*

*- 852 sub. 10 - Z.C. 2 - p. T - Cat. C/6 - Cl. 3 - mq. 37 - R.C. Euro 137,58,*

*con le proporzionali comproprietà comuni e condominiali tali per legge e per destinazione.*

*Confini: beni comuni, muri perimetrali per tre lati.*

*Ed esattamente viene alienato quanto pervenuto alla parte venditrice per atto di compravendita a mio rogito in data 24.7.2003 rep. n. 61.935/16.460, registrato a Lugo il 4.8.2003 al n. 2237, trascritto a Ravenna il 5.8.2003 art. 11659.*

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

13/2022 R.G.E.

----- E PER ESSA LA MANDATARIA

15/31

Relazione di accertamento peritale

----- contro -----

---

### 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, ulteriore divisibilità del bene.

### PROVENIENZA DEL BENE

#### QUESITO N. 8

Nella certificazione notarile del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA in data 05/04/2023, riferita (rispetto alle verifiche ipotecarie) al 04/04/2023, redatta su incarico del precedente, veniva riportato che:

*La sottoscritta **Dott. Giulia Messina Vitrano**, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di **Ravenna-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare***

#### **CERTIFICA CHE**

*in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 04/04/2023, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:*

*\* A -----, l'intera piena proprietà degli immobili Ravenna sezione Urbana RA Foglio 4 Particella 852 Sub. 9 Particella 852 Sub. 10 è pervenuta per atto di compravendita del 28/12/2004 Numero di repertorio 66530/19102 Notaio PLESSI PAOLO MARIO Sede CONSELICE (RA) trascritto il 17/01/2005 nn. 1098/653 da potere di ----- Nato il --/--/---- a ----- (-) Codice fiscale -----*

**N.B.** *A margine risultano:*

*\* **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 26052/3221 DEL 25/11/2022** derivante da inefficacia parziale del 11/05/2012 emesso da TRIBUNALE DI RAVENNA Sede RAVENNA Numero di repertorio 1484*

*\* A -----, l'intera piena proprietà degli immobili Ravenna sezione Urbana RA Foglio 4 Particella 852 Sub. 9 Particella 852 Sub. 10 è pervenuta per atto di compravendita del 24/07/2003*

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

13/2022 R.G.E.

----- E PER ESSA LA MANDATARIA

16/31

Relazione di accertamento peritale

----- contro -----

Numero di repertorio 61935/16460 Notaio PLESSI PAOLO MARIO Sede CONSELICE (RA) trascritto il 05/08/2003 nn. 18247/11659 da potere di ----- Nata il --/--/---- a ----- (-) Codice fiscale -----

\* A Mariano Nicolina, l'intera piena proprietà degli immobili Ravenna sezione Urbana RA Foglio 4 Particella 852 Sub. 9 Particella 852 Sub. 10 è pervenuta per atto di compravendita del 12/12/1995 repertorio 4829 Notaio GIROLAMO ASARO di Ravenna trascritto il 13/12/1995 nn. 15962/10799 da potere di ----- nato a ----- il --/--/----, ----- nato a ----- il --/--/----, ----- nata a ----- il --/--/----.

Si riporta in allegato il più prossimo titolo di acquisto (atto di compravendita del 28/12/2004,

Notaio P. M. Plessi di Conselice (RA), Rep. 66.530/19.102, trascritto il 17/01/2005 ai nn. 1.098/653).

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

#### QUESITO N. 8

Nella certificazione notarile del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA in data 05/04/2023, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 04/04/2023, redatta su incarico del precedente, veniva riportato che:

**Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:**

**ISCRIZIONE NN. 18248/3924 del 05/08/2003 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 24/07/2003** Numero di repertorio 61936/16461 Notaio PLESSI PAOLO MARIO Sede CONSELICE (RA)

A favore di ----- Sede ----- Codice fiscale ----- (Domicilio ipotecario eletto -----),

contro ----- Nato il --/--/---- a ----- (-) Codice fiscale -----

capitale€ 200.000,00 Totale€ 400.000,00 Durata 15 anni

Grava su Ravenna sezione Urbana RA Foglio 4 Particella 852 Sub. 9 Particella 852 Sub. 10

**TRASCRIZIONE NN. 30484/17907 del 17/12/2007 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 25/10/2007** Numero di repertorio 0 emesso da TRIBUNALE DI RAVENNA Sede RAVENNA

A favore di ----- Sede ----- Codice fiscale -----

contro ----- Nato il --/--/---- a ----- (-) Codice fiscale -----

Grava su Ravenna sezione Urbana RA Foglio 4 Particella 852 Sub. 9 Particella 852 Sub. 10

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

13/2022 R.G.E.

----- E PER ESSA LA MANDATARIA

17/31

Relazione di accertamento peritale

----- contro -----

**TRASCRIZIONE NN. 6490/4714 del 04/04/2023** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 23/01/2023 Numero di repertorio 30/2023 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede RAVENNA

A favore di ----- Sede ----- Codice fiscale -----  
 (Richiedente: -----),  
 contro ----- Nato il --/--/---- a ----- (-) Codice fiscale -----

Grava su Ravenna sezione Urbana RA Foglio 4 Particella 852 Sub. 9 Particella 852 Sub. 10

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, relativamente all'immobile in oggetto e rispetto all'esecutato. Dalle ispezioni svolte alla data del 04/12/2023, non risultano successive ulteriori trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sui beni oggetto del pignoramento per le quote oggetto di pignoramento, ad eccezione della seguente formalità:

- **iscrizione al nn. 14.208/2.309 del 20/07/2023** dovuto a atto notarile pubblico del 24/07/2003 del Notaio P. M. Plessi di Conselice (RA), Rep. 61936/16461, per ipoteca in rinnovazione (ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale € 200.000,00, totale € 400.000,00, importi variabili SI, somma iscritta da aumentare automaticamente SI, presenza di condizione risolutiva SI, durata 15 anni, stipulazione contratto unico SI) riguardante le unità immobiliari distinta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:
  - Unità negoziale n. 1:
    - Catasto Fabbricati, Comune di Ravenna (RA), Sezione Urbana RA, Foglio 4, Particella 852, Subalterno 9, Natura A4 – Abitazione di tipo popolare,

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

13/2022 R.G.E.

----- E PER ESSA LA MANDATARIA

18/31

Relazione di accertamento peritale

----- contro -----

Consistenza 5 vani, Indirizzo via Carlo Pisacane, N. Civico 61, Piano 2

- Catasto Fabbricati, Comune di Ravenna (RA), Sezione Urbana RA, Foglio 4, Particella 852, Subalterno 10, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 37 metri quadri, Indirizzo via Carlo Pisacane, N. Civico 61, Piano T

a favore di -----, con sede a ----- (--), C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

e contro di -----, nato il --/--/---- a ----- (--), C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà

e contro di -----, nato il --/--/---- a ----- (--), C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

- **trascrizione al nn. 11.580/8.374 del 14/06/2023** dovuto a atto giudiziario del 12/05/2023 dell'Ufficiale Giudiziario – Tribunale di Ravenna (RA), Rep. 966, per atto esecutivo o cautelare (verbale di pignoramento immobili) riguardante le unità immobiliari distinta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

- Unità negoziale n. 1:

1. Catasto Fabbricati, Comune di Ravenna (RA), Sezione Urbana RA, Foglio 4, Particella 852, Subalterno 9, Natura A4 – Abitazione di tipo popolare,

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

13/2022 R.G.E.

----- E PER ESSA LA MANDATARIA

19/31

Relazione di accertamento peritale

----- contro -----

Consistenza 5 vani, Indirizzo Frazione Marina di Ravenna via Carlo Pisacane, N. Civico 61

2. Catasto Fabbricati, Comune di Ravenna (RA), Sezione Urbana RA, Foglio 4, Particella 852, Subalterno 10, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 37 metri quadri, Indirizzo Frazione Marina di Ravenna via Carlo Pisacane, N. Civico 61

a favore di -----, con sede a ----- (--), C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

e contro di -----, nato il --/--/---- a ----- (--), C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

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 quindi le seguenti:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/04/2023 - Registro Particolare 4714 Registro Generale 6490
- TRASCRIZIONE CONTRO del 14/06/2023 - Registro Particolare 8374 Registro Generale 11580
- ISCRIZIONE CONTRO del 20/07/2023 - Registro Particolare 2309 Registro Generale

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

13/2022 R.G.E.

----- E PER ESSA LA MANDATARIA

20/31

Relazione di accertamento peritale

----- contro -----

14208

e con ogni valutazione di carattere giuridico rispetto a:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/12/2007 - Registro Particolare 17907 Registro Generale 30484

### CONSISTENZA COMMERCIALE

#### QUESITO N. 9

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata computata, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune e della planimetria catastale:

- **abitazione (piano secondo, sub. 9):** circa mq 80 di superficie ragguagliata
- **balcone (piano secondo, sub. 9):** circa mq 14,50 di superficie, pari a circa mq 4,35 di superficie ragguagliata
- **autorimessa/servizi (piano terra, sub. 10):** circa mq 39 di superficie, pari a circa mq 19,50 di superficie ragguagliata

Totale abitazione **circa mq 103,85**

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 50% della superficie dell'autorimessa/servizi (per le particolari caratteristiche, ancorché non autorizzate) e il 30% (sino alla concorrenza di mq 25) e il 10% (oltre alla concorrenza di mq 25) della superficie dei balconi, terrazzi, ecc qualora direttamente comunicanti con i vani principali, secondo quanto previsto dall'allegato C del DPR 138/98 (ovvero secondo gli adattamenti ritenuti opportuni dal perito estimatore).

---

**STIMA DEL BENE****QUESITO N. 9**

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, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando quanto riportato da:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° Semestre 2023, Comune 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 2.200,00/3.100,00
  - delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max):  
€/mq 1.500,00/2.200,00
  - dei box in stato conservativo normale (min/max): €/mq 1.300,00/1.900,00
- borsinoimmobiliare.it, quotazioni e rendimenti (dicembre 2023), Comune di Ravenna (RA), zona Marina di Ravenna, riportante i prezzi:
  - delle abitazioni in stabili di 1° fascia (min/max): €/mq 2.302,00/3.083,00
  - delle abitazioni in stabili di fascia media (min/max): €/mq 2.013,00/2.697,00

- 
- delle abitazioni in stabili di 2° fascia (min/max): €/mq 1.495,00/1.866,00
  - dei box auto e autorimesse (min/max): €/mq 1.117,00/1.496,00

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:

- abitazione €/mq 2.300,00

### 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 questi possano – in generale - ritenersi compresi nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. Pertanto, sulla base dell'esperienza del perito, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni, salvo operare una detrazione del 10% (secondo riferimenti di letteratura estimativa) del valore dell'immobile in ragione dell'assenza di ascensore rispetto al piano dell'appartamento.

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 € 6.000,00.

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 allo stato di possesso, e/o vincolo locativo, stante la previsione di liberare l'immobile al decreto di trasferimento, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente alle eventuali spese condominiali insolute, così come detto nei paragrafi successivi, non è stata possibile la determinazione di eventuali detrazioni in assenza della nomina di un amministratore di condominio.

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

### CONTEGGI DI STIMA

#### QUESITO N. 9

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

<b>valore dell'abitazione</b>	mq	103,85	x €/mq	2.350,00	€ 244.047,50
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				-10,00%	<b>-€ 24.404,75</b>

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

13/2022 R.G.E.

----- E PER ESSA LA MANDATARIA

24/31

Relazione di accertamento peritale

----- contro -----

<b>restano</b>		<b>€ 219.642,75</b>
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale		<b>-€ 6.000,00</b>
<b>restano</b>		<b>€ 213.642,75</b>
detrazioni per stato di possesso e/o vincolo locativo	0,00%	<b>€ 0,00</b>
<b>restano</b>		<b>€ 213.642,75</b>
detrazioni per vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili	0,00%	<b>€ 0,00</b>
<b>restano</b>		<b>€ 213.642,75</b>
detrazione per eventuali spese condominiali insolute	0,00%	<b>€ 0,00</b>
<b>restano</b>		<b>€ 213.642,75</b>
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene	-15,00%	<b>-€ 32.046,41</b>
<b>restano</b>		<b>€ 181.596,34</b>
<b>valore dell'immobile da inserire nel bando<sup>1</sup></b>		<b>€ 182.000,00</b>

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

##### QUESITO N. 11

Sulla base del sopralluogo svolto in data 06/07/2023 alla presenza dell'avv. Sara Pazzi, Custode Giudiziario, così come dichiarato dall'esecutato, l'immobile risultava utilizzato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare (ovvero con figli minori, come da sentenza di separazione).

Sulla base delle informazioni anagrafiche assunte presso il Comune di Ravenna, Servizi demografici, in data 19/06/2023, risultava residente presso l'immobile il solo esecutato.

Si ritiene pertanto, a fini estimativi, di considerare l'immobile libero al decreto di trasferimento.

1 Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

---

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

**QUESITO N. 11**

Come detto, non risultano contratti di locazione relativamente al lotto in questione né – sulla base di quanto rilevato durante il sopralluogo – appariva ragionevole l'occupazione dello stato dei luoghi attraverso contratti di locazione.

Sulla base delle informazioni richieste in data 19/06/2023, prot. 54298, all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ravenna ed ottenute in data 19/06/2023, prot. 62124, veniva riferito:

*In relazione alla richiesta, pervenuta in data 19.06.2023 ed acquisita con protocollo n. 54298 relativa alla estrazione di copia semplice di contratti di locazione/comodati in essere appartenenti al signor:*

*----- (C.F.: -----),*

*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/comodato in corso relativi al summenzionato soggetto nella veste di locatore o comodante presso l'ufficio territoriale di Ravenna.*

*Risulta solo il contratto di comodato B01 2002 3 4603 di cui, come confermato tramite e-mail, non si procede all'estrazione della copia in quanto l'esecutato risulta proprietario dell'immobile oggetto di istanza da data successiva al 2002.*

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

**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. Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

13/2022 R.G.E.

----- E PER ESSA LA MANDATARIA

26/31

Relazione di accertamento peritale

----- contro -----

prelazione dello Stato, si rimanda al paragrafo “Destinazione urbanistica”. Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

Sulla base delle verifiche condotte presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, non risultano presenti elaborati planimetrici e/o elenco subalterni che indichino la presenza di B.C.N.C./B.C.C.. Le planimetrie catastali dell'unità indicano quali parti comuni a piano terra: corte comune, centrale termica, vano scala; a piano secondo: vano scala.

In merito ad oneri di natura condominiale, per quanto l'immobile sia inserito in un fabbricato con parti comuni ad altre unità (complessive 4 abitazioni), non è stato 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 ogni caso, se eventualmente non presente e per quanto non eventualmente precisato, le parti comuni saranno conseguentemente regolate secondo Codice Civile. Tali oneri, in ogni caso, 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.

Si segnala che nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 28/12/2004, Notaio P. M. Plessi di Conselice (RA), Rep. 66.530/19.102, trascritto il 17/01/2005 ai nn.

1.098/653) veniva riportato:

*La presente compravendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, con ogni pertinenza, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile compravenduto ora si trova, con garanzia della parte venditrice che sul medesimo non gravano privilegi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di qualsiasi genere, ad eccezione dei patti, obblighi, condizioni e servitù, portati o richiamati dall'atto a mio rogito sopracitato*

Gli oneri riportati nell'atto di provenienza, salvo diverse disposizioni, rimarranno a carico del futuro acquirente.

### **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 del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA in data 05/04/2023, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 04/04/2023, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 28/12/2004, Notaio P. M. Plessi di Conselice (RA), Rep. 66.530/19.102, trascritto il 17/01/2005 ai nn. 1.098/653), il diritto dei debitori esecutati risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che il bene non appaia gravato da tali pesi.

### **SPESE FISSE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI**

#### **QUESITO N. 11**

Benché l'immobile sia inserito in un fabbricato con parti comuni ad altre unità (complessive n. 4 abitazioni), non essendo stata riferita la nomina di un amministratore condominiale, non è possibile richiedere uno specifico bilancio condominiale da cui determinare eventuali insoluti.

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

13/2022 R.G.E.

----- E PER ESSA LA MANDATARIA

28/31

Relazione di accertamento peritale

----- contro -----

Non è conseguentemente possibile indicare una spesa condominiale media né l'importo degli eventuali insoluti rispetto alle due ultime annualità.

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.

### **ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITÀ**

#### **QUESITO N. 12**

Dalle ispezioni svolte alla data del 04/12/2023 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non appaiono in essere procedure espropriative di pubblica utilità relativamente all'immobile oggetto del pignoramento, né risultano in merito informazioni che lasciano supporre procedure espropriative in essere.

### **PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

#### **QUESITO N. 13**

La planimetria dell'immobile e la documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo in data 06/07/2023) vengono allegate alla presente perizia, anche per la completa descrizione del bene pignorato.

### **CONCLUSIONI**

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

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 13/2022 R.G.E. ----- E PER ESSA LA MANDATARIA ----- contro -----	29/31	Relazione di accertamento peritale
---	-------	------------------------------------

---

<b>Lotto unico</b>	<b>Valore dell'immobile in piena proprietà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Ravenna (RA), in località Marina di Ravenna, in viale C. Pisacane n. 61, distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna (RA), Sezione RA, Foglio 4, Particella 852, Subalterni 9 e 10</b>	
<b>Abitazione di tipo popolare e autorimessa</b>		<b>€ 182.000,00</b>

---

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

Ravenna, 11 dicembre 2023

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

ing. Stefano Silvi

### ALLEGATI

1. Certificazione notarile prodotta dal precedente
2. Nota di trascrizione del pignoramento
3. Documentazione catastale
4. Documentazione planimetrica
5. Documentazione fotografica
6. Ulteriori ispezioni ipotecarie
7. Atti/titoli di provenienza
8. Stralcio degli strumenti urbanistici
9. Documentazione amministrativa
10. Valori di riferimento
11. Documentazione anagrafica
12. Riscontro dell'Agenzia dell'Entrate in merito a contratti di locazione
13. Allegato "A"
14. Check-list dei principali controlli effettuati ex art. 567 comma 2 c.p.c.