

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. SAMUELE LABANCA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n°12/2024

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 29.02.2024 nominava lo scrivente Arch. Dario Biagiotti nato a Ravenna il giorno 20.07.1980, ivi domiciliato al n. 61 di viale della Lirica, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna al n. 714 ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Ravenna al n. 1628/14, conferendogli l'incarico di redigere perizia tecnica relativa ai beni immobili di proprietà del Sig. **OMISSIS**

* * *

PREMESSA

Il sottoscritto perito ha preso visione della documentazione agli atti ed ha svolto il sopralluogo in sito, eseguendo accertamenti, rilievi misurazioni e riprese fotografiche. Ha inoltre effettuato accessi allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, all'Agenzia delle Entrate - Territorio (Catasto Fabbricati e Terreni) ed ha condotto ricerca di mercato immobiliare in zona.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione specificando:

- **DOCUMENTAZIONE EX ART.567 C.P.C.**
- **DATI PIGNORAMENTO**
- **UBICAZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

	➤ CONFINI	
	➤ PROPRIETA'	
	➤ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTO DI PIGNORAMENTO	
	➤ CONFORMITA' CATASTALE	
	➤ ESISTENZA DI PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI	
	➤ REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	
	➤ PROVENIENZA DEL BENE	
	➤ STATO DI OCCUPAZIONE	
	➤ ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	➤ REGIME FISCALE	
	➤ INQUADRAMENTO URBANISTICO	
	➤ INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	➤ DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	
	➤ OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	
	➤ CONSISTENZA COMMERCIALE	
	➤ STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	

	DOCUMENTAZIONE EX ART.567 C.P.C.	
	Dalla verifica della documentazione depositata all'interno del fascicolo telematico e riguardante la procedura in oggetto, si constata che la Certificazione notarile sostitutiva delle risultanze catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art.567 , secondo comma c.p.c., è stata depositata in data 27 febbraio 2024. Si precisa che la suddetta certificazione delle iscrizioni	

e trascrizioni fa riferimento ai venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento. L'attuale descrizione catastale del bene oggetto della procedura, risulta conforme a quella riportata nel pignoramento.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere certificato di Anagrafico di Stato Civile presso il Comune di Ravenna, che si allega alla presente, ove si riscontra che l'esecutato risulta "di stato libero". **(Allegato 8)**

DATI PIGNORAMENTO

Pignoramento immobiliare del Tribunale di Ravenna, trascritto presso la Conservatoria di Ravenna il 15/02/2024 ai nn. reg. gen. 2929 e reg. part. 2173, notificato in data 25/01/2024 ai sensi ex art.143CPC, contro **OMISSIS** e a favore di: **OMISSIS**.

Oggetto del pignoramento, immobile posto a garanzia di mutuo fondiario, censito al Catasto del Comune di Ravenna come segue :

Catasto Fabbricati:

Sez: Savio, Foglio 144, Mappale 71, Subalterno 3, Cat A/3, cl.1, vani 6,5, sup. catastale totale 222 mq, R.C. euro 557,77, sito in località San Zaccaria, Carraia Dismano Vecchio n°18 - piano T-1;

Sez: Savio, Foglio 144, Mappale 71, Subalterno 4, Cat C/2, sup. catastale 53 mq, R.C. euro 150,55, sito in località San Zaccaria, via Dismano Vecchio n°18 - piano T;

Proprietà: **OMISSIS**.

UBICAZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di casa di civile abitazione elevata su due piani fuori terra, abbinata da un lato e con area cortiliva pertinenziale, oltre a servizio in corpo distaccato, siti in Carraia Dismano Vecchio n°18. San Zaccaria – Ravenna.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:

Intera proprietà

Catasto Fabbricati Comune di Ravenna

Sez: Savio, Foglio 144, Mappale 71, Subalterno 3, Cat A/3, cl.1, vani 6,5,

sup. catastale totale 222 mq, R.C. euro 557,77, sito in località San Zaccaria,

Carraia Dismano Vecchio n°18 - piano T-1;

Sez: Savio, Foglio 144, Mappale 71, Subalterno 4, Cat C/2, sup. catastale

53 mq, R.C. euro 150,55, sito in località San Zaccaria, Carraia Dismano

Vecchio n°18 - piano T;

L'area sulla quale sorge il suddetto immobile e l'area cortiliva scoperta di

pertinenza, sono censite al Catasto Terreni del Comune di Ravenna,

- Sezione: Savio, Foglio: 144, Mappale: 71, E.U. di mq. 519.

CONFINI

L'immobile oggetto della presente, confina a Nord con proprietà **OMISSIS**.

PROPRIETA'

Alla data del pignoramento l'immobile risultava intestato **OMISSIS...**

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

L'intestazione catastale corrisponde con la reale proprietà dei beni e con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

CONFORMITA' CATASTALE

Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate,

Catasto Fabbricati, Comune di Ravenna, Prov. (RA), non si riscontrano

diffformità. Al momento del sopralluogo il sottoscritto ha riscontrato

l'installazione di alcune sottostrutture metalliche al piano primo per la realizzazione di setti divisorii in cartongesso. Tali divisorii risultavano comunque solo abbozzati. In ragione dello stato dei luoghi e della facile rimovibilità del manufatto descritto, il sottoscritto non ritiene di tenere in considerazione tali modifiche al fine della valutazione.

Sarà onere dell'acquirente ripristinare lo stato dei luoghi.

Quanto sopra descritto non inficia comunque la rendita e la consistenza dell'unità immobiliare.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dalla nota di trascrizione rp. 5928 r.g.8497 del 28/04/2021 e relativa all'atto di provenienza, emerge che " la proprietà viene trasferita con ogni accessorio, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù e diritto inerente, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con tutti i patti, diritti, obblighi e servitù portati o richiamati nell'atto di compravendita a ministero del Notaio Alberto Raponi di Ravenna in data 31 marzo 1972 al n°1214 e trascritto a Ravenna il 3 maggio 1972 all'art.3363, avuto in particolare riguardo alla servitù di passaggio per mezzi, automezzi, cose, carri e persone, senza possibilità di sosta su una striscia di terreno facente parte della corte pertinenziale dell'immobile in oggetto (ricompresa nel mappale 71), costituita con l'atto a Rogito Notaio Eraldo Scarano del 20 giugno 1988 rep.n.26053/4185, debitamente registrata e trascritta a Ravenna il 28 giugno 1988 all'art.5884."

Si allega copia dell'atto di provenienza estratto dall'Archivio Notarile di Ravenna.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere Certificato Anagrafico di stato civile

presso il Comune di Ravenna, che si allega alla presente (**Allegato 8**), ove si
riscontra che l'esecutato risulta di stato libero.

Dalla nota di trascrizione rp. 5928 r.g.8497 del 28/04/2021 presentazione n.41
del 28/04/2021 si evince che l'acquisto è stato effettuato in favore
dell'esecutato, per diritto di proprietà, per quota di 1/1.

PROVENIENZA DEL BENE

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Ravenna, risulta che l'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto alla
proprietà per atto di compravendita a rogito Notaio G. Romeo di Cervia in
data 20/04/2021 rep.n.28402/20839, trascritto a Ravenna il 28/04/2021 ai
nn.8497/5928.

STATO DI OCCUPAZIONE

Durante il sopralluogo eseguito in data 28 marzo 2024 si è riscontrato che
l'immobile risulta occupato dall'esecutato in quanto dimora abituale.

Da successiva verifica richiesta attraverso il sistema informatico
dell'Anagrafe Tributaria di Ravenna, si comunica che non risultano registrati
contratti di comodato/locazione in corso, relativi all'immobile oggetto della
presente esecuzione. (**allegato 9**)

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 15/02/2024, in base ai sopramenzionati registri e documenti, i
beni risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni, iscrizioni e trascrizioni
pregiudizievoli ad eccezione di:

Iscrizione contro: nn. r.p.1459, r.g.8499 del 28/04/2021, nascente da ipoteca
volontaria di cui all'atto di mutuo del Notaio Romeo Giuseppe di Cervia (Ra)
in data 20/04/2021 - repertorio n° 28403/20840, gravante l'intera proprietà

	dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sez.	
	Savio, fg. 144, mapp. 71;	
	sub. 3 – categoria A3, consistenza 6,5 vani, piano T-1;	
	sub. 4 – categoria C2, consistenza 18 mq, piano T;	
	Detta iscrizione grava Contro: OMISSIS .	
	A favore: OMISSIS .	
	<u>Trascrizione contro</u> : 15/02/2024 – r.p. 2173, r.g.2929, portante pignoramento	
	n°279/2024 del 09/02/2024, Ufficiale Giudiziario di Ravenna. Atto esecutivo	
	o cautelare, verbale di pignoramento immobili.	
	Detta iscrizione grava Contro: OMISSIS .	
	A favore: OMISSIS .	
	REGIME FISCALE	
	Fermo restando ogni opportuna verifica a cura del rogitante in ragione del	
	regime fiscale applicabile all'acquirente, la vendita del bene sarà soggetta ad	
	imposta di registro, ipotecaria e catastale, secondo la vigente normativa	
	fiscale.	
	INQUADRAMENTO URBANISTICO	
	L'immobile in oggetto è identificato dal vigente RUE del Comune di	
	Ravenna:	
	Art. IV.1.4 c2 RUE 2 - Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio,	
	Paesaggi, Contesti paesistici locali – 5.2 Le Ville;	
	Art. IV.1.13 RUE 2 - Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree	
	archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di	
	interesse archeologico - Zona 4	
	Art. VI.2.3 RUE 2 – Sistema paesaggistico ambientale - zone di più antica	

formazione ad alta vocazione produttiva agricola.

Art. VI.3.4 Commi 1 e 5 - RUE 2 – Spazio rurale, Uso insediativo, Altre forme insediative, SR8 - Insediamenti lineari residenziali.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

La costruzione del compendio oggetto della presente perizia risale a data antecedente al 1 settembre 1967.

Si riporta l'elenco dei titoli autorizzativi reperiti presso gli archivi comunali:

1. Nulla Osta n. 1168 del 21/05/1958 –costruzione di proservizio annesso all'abitazione;

2. Condonò Edilizio A.C.13652 del 20/09/1986 – PG 67262 del 31/12/1986 – costruzione di servizi e installazione di veranda d'ingresso e successiva agibilità PG:67262/86 del 18/08/1992;

3. Sanzionamento Semplificato Opere minori PG 14527 del 25/01/2021, diffomità riguardanti demolizione di tramezzo interno a ripostiglio, realizzazione di parete interna a divisione di una cantina al piano terra, parziale tamponamento di portone d'accesso al ripostiglio;

Si allega elaborato dettagliato con elenco dei titoli edilizi. **(allegato 6)**

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Trattasi di fabbricato in Ravenna, località San Zaccaria, Carraia Dismano Vecchio n. 18. distante circa 18 chilometri dal centro del Comune di Ravenna.

Il lotto di terreno su cui insiste la palazzina è di forma irregolare, con accesso da Carraia Dismano Vecchio, traversa di via Croce a San Zaccaria e risulta privo di cancello.

Il compendio immobiliare è costituito dall'abitazione, un corpo servizi

	distaccato con annessa area cortilizia recintata, gravata da servitù di passaggio	
	in favore di confinanti come meglio indicato dai citati atti di provenienza.	
	L'abitazione, costruita in aderenza ad un fabbricato confinante sul lato ovest	
	del perimetro, si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un corpo servizi	
	distaccato in prossimità del confine nord-est del lotto. Attraverso ad una	
	piccola veranda, si accede all'abitazione. La stessa si sviluppa tramite	
	ingresso e zona giorno (soggiorno con angolo cottura) al piano terra e zona	
	notte al piano primo. Tramite la veranda d'ingresso si accede anche a due	
	distinti servizi al piano terra. Un ulteriore locale destinato a servizio è posto	
	in aderenza al fabbricato sul lato nord dell'abitazione. Al primo piano sono	
	collocati tre distinti vani, due dei quali indicati come letto, nei grafici allegati	
	ai titoli edilizi.	
	Sopra al vano scale d'accesso al piano primo è stato realizzato un piccolo	
	locale wc.	
	Il fabbricato realizzato sul confine nord-est del lotto è suddiviso in due distinti	
	ripostigli.	
	STRUTTURA DEL FABBRICATO	
	➤ Strutture verticali: in muratura portante	
	➤ Strutture orizzontali: travi in legno, arcarecci e tavelle in laterizio	
	➤ Solaio di copertura abitazione: travi e arcarecci in legno e tavelle in	
	laterizio, copertura con manto in coppi di laterizio.	
	➤ Solaio di copertura servizi : pannelli ondulati in fibrocemento, per	
	caratteristica probabilmente contenente fibre di amianto. Collocati sia	
	sul corpo servizi a addossato all'abitazione che sul corpo servizi	
	distaccato.	

FINITURE ESTERNE

- Pareti: intonaco civile tinteggiato
- Infissi esterni: legno
- Finitura pavimentazione esterna: in misto stabilizzato e prato

FINITURE INTERNE

- Pareti interne: intonaco civile tinteggiato
- Infissi interni: in legno con vetro-singolo
- Porte interne: in legno
- Pavimentazione: Ceramica nella zona cucina-pranzo, graniglia al piano terra e rivestimento scala e piano primo, sottofondo cementizio nei servizi.
- Bagni: pavimento e rivestimento in ceramica.

IMPIANTI

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, gas metano, impianto di produzione acqua calda sanitaria. Gli impianti risultano privi di conformità. Come indicato nell'Attestato di Prestazione Energetica allegata all'atto di provenienza del 20 aprile 2021, l'immobile risultava privo di impianto di riscaldamento. Seppur in fase di sopralluogo il sottoscritto ha riscontrato la presenza di alcuni radiatori, si ritiene che gli stessi siano stati installati per un utilizzo saltuario e comunque senza alcun deposito presso gli uffici comunali, di documentazione in merito. Pertanto, nella valutazione dell'immobile il sottoscritto considererà lo stesso come privo di riscaldamento.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

L'immobile, come si riscontra nell'allegata documentazione fotografica, si presenta in avanzato stato di degrado, le infiltrazioni provenienti dalla

copertura anno fatto crollare in parte il controsoffitto al piano primo.

Il servizio collocato in corpo distaccato presenta una superficie di circa 18 mq. Le pareti sono in laterizio intonacato ed in parte tamponate con pannelli in legno e vetroresina, la copertura in fibrocemento probabilmente contenente amianto.

Lo stato di conservazione generale dell'immobile **non lo rende abitabile sin da subito**, senza un preventivo intervento generale di manutenzione .

OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Dai rilievi effettuati e dal raffronto con i titoli autorizzativi depositati presso gli archivi comunali non si riscontrano significative variazioni ad esclusione dell'installazione di alcune sottostrutture metalliche al piano primo e pannelli in cartongesso per la realizzazione di setti divisorii, al fine di realizzare un secondo bagno al piano primo. Tali divisorii risultavano comunque incompleti. In ragione dello stato dei luoghi e della facile rimovibilità del manufatto descritto, il sottoscritto non ritiene di tenere in considerazione tali modifiche al fine della valutazione.

Si precisa che, fermo restando ogni verifica, approfondimento e valutazione a cura del futuro proprietario con proprio tecnico incaricato ed in accordo con gli enti di competenza preposti anche in ordine a quanto disposto in materia di tolleranze costruttive ed in fase di abitabilità (L.R. n°23/2004 art.19 bis comma 1 bis, 1 ter), l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, **accedere ad eventuali sanatorie per violazioni non rilevate**, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. n°380/2001 e della L.47/85 e s.m., o in subordine, per le eventuali difformità non sanabili, procedere al ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto legittimato dai precedenti titoli edilizi.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, è la seguente:

TIPOLOGIA VANI	SUPERF. MQ	% POND .NE	SU.P. PONDERATA	SU.P. COM.LE
PIANO TERRA				
Abitazione	87,00	100 %	87,00 x 1,00	87,00 mq
Veranda ingresso	3,50	35 %	3,50 x 0,35	1,20 mq
Servizi	55,00	100 %	55,00 x 0,50	55,00 mq
Giardino – corte	373,00	10 %	22,00 x 0,15	37,30 mq
PIANO PRIMO				
Abitazione	34,00	100 %	34,00 x 1,00	34,00 mq

TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI :

Abitazione: 160,00 mq

Servizi: 55,00 mq

VALUTAZIONE DEL BENE

Lo scopo della presente stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che l'immobile potrebbe raggiungere in pronto realizzo concorsuale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il CTU, nella determinazione dei valori, intende tenere in considerazione tutte le caratteristiche illustrate in precedenza, facendo riferimento principalmente ai dati delle quotazioni (OMI) disponibili per il II° semestre 2023 dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Ravenna, nella fascia/zona Extraurbana/ zona rurale e frazioni minori, riportanti valori per: abitazioni di

	tipo economico con stato conservativo normale compresi tra 800,00 e	
	1.200,00 €/mq di Sup. Lorda, oltreché ai dati dell'osservatorio FIMAA	
	Ravenna 2023 (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari), che per	
	immobili “ residenziali da ristrutturare” in zona periferica extraurbana	
	(frazioni minori), considera un valore commerciale tra i 800,00 €/mq e i	
	1.100,00 €/mq di Sup. Lorda.	
	Ulteriore significativo dato utile alla valutazione è il precedente atto di	
	compravendita dell'immobile, stipulato in data recente (20 aprile 2021) e che	
	secondo quanto riportato nella documentazione fotografica allegata alla	
	pratica edilizia presentata al Comune di Ravenna nel Gennaio 2021,	
	rappresenta uno stato di conservazione pressoché invariato rispetto alle	
	condizioni attuali dell'immobile. Il prezzo della sopracitata compravendita fu	
	concordato in € 45.000,00.	
	Nella determinazione del valore dell'immobile sono stati tenuti in particolare	
	considerazione i seguenti aspetti:	
	- ubicazione, esposizione e consistenza;	
	- destinazione urbanistica;	
	- tipologia edilizia e tecnologia costruttiva e dotazioni impiantistiche;	
	- destinazione d'uso;	
	- stato di manutenzione e conservazione generale;	
	- vetustà;	
	- appetibilità commerciale;	
	- alienazione di immobili similari.	
	Sulla base di quanto sopra riportato si è stimato in:	
	- 300,00 €/mq di Sup. Lorda Vendibile ragguagliata al valore	

unitario per l'abitazione;

- 100,00 €/mq di Sup. Lorda Vendibile ragguagliata al valore

unitario per i servizi;

Il più probabile valore di mercato stimato è così calcolato;

Valore dell'abitazione

Sup. Commerciale c.a. 160 mq x 300,00 €/mq

48.000,00 €

Valore dei servizi

Sup. Commerciale c.a. 55,00 mq x 150,00 €/mq

8.250,00 €

VALORE DI PRONTO REALIZZO DEL BENE

Euro 56.250,00 (Euro cinquantaseimiladuecentocinquanta/00)

Tale valutazione non tiene però in considerazione l'urgenza della vendita e la necessità di un pronto realizzo. In seguito a quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui viene eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene, nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, considerando elementi intrinseci quali i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento di esecuzione immobiliare, nonché la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per le sopracitate difformità, si reputa apportare al valore di mercato sopra determinato, una riduzione percentuale del 15% ottenendo pertanto il seguente valore:

	Valore del compendio a corpo ridotto del 15% per	
	immediato realizzo 56.250,00 € x 0,85	47.812,50 €
	Valore arrotondato e proposto a base d'asta	<u>48.000,00 €</u>

	VALORE DI PRONTO REALIZZO DEL BENE	
	euro 48.000,00 (Euro quarantottomila/00)	

	Nella fiducia di avere compiutamente assolto all'incarico ricevuto, il	
	sottoscritto rimane a completa disposizione per ogni eventuale ulteriore	
	esigenza di chiarimento ed approfondimento.	
	Ravenna 19 giugno 2024	
	Il tecnico	
	Arch. Dario Biagiotti	

	ALLEGATI:	
	1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;	
	2. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE;	
	3. PLANIMETRIE CATASTALI;	
	4. VISURA STORICA CATASTO TERRENI;	
	5. VISURA STORICA CATASTO FABBRICATI;	
	6. ELENCO TITOLI EDILIZI;	
	7. INQUADRAMENTO URBANISTICO;	
	8. VERIFICA ESISTENZA LOCAZIONI;	
	9. CERTIFICATO DI STATO CIVILE;	
	10. ATTO DI PROVENIENZA;	

11. ALLEGATO – A – SUCCINTA DESCRIZIONE ;

12. CHECK LIST.