



ARCH. MARA BOTTONI  
ARCH. AIDA MORELLI

STUDIO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA

Via Magazzini Posteriori 41 - 48122 Ravenna / tel-fax. 0544.35345/ www.studioarclab.eu / P.IVA 01252360399

## TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

*ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI*

---

### PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 99/2022 R.G.E.

PROMOSSO DA

-----

CONTRO

-----

### RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

**ARCH. AIDA MORELLI**

via Magazzini Posteriori, 41 – 48122 Ravenna (RA)

Tel. 0544 35345

[Mail aidamorelli@studioarclab.eu](mailto:aidamorelli@studioarclab.eu) – [PEC aida.morelli@archiworldpec.it](mailto:aida.morelli@archiworldpec.it)

Ravenna, 2 maggio 2023



ARCH. MARA BOTTONI  
ARCH. AIDA MORELLI

STUDIO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA

Via Magazzini Posteriori 41 - 48122 Ravenna / tel-fax. 0544.35345/ www.studioarclab.eu / P.IVA 01252360399

## TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

### GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. PAOLO GILOTTA

\* \* \*

#### PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 99/2022 R.G.E.

Promosso da:

PROCEDENTE -----

(avv. -----)

contro

ESECUTATO -----

\* \* \*

#### LOTTO UNICO

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE SITA IN VIA PANFILIA 29, LOCALITÀ RAVENNA, COMUNE DI  
RAVENNA, DISTINTE AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RAVENNA, SEZIONE  
URBANA RAVENNA, FOGLIO 104, PARTICELLA 2429, SUBALTERNO 10

\* \* \*

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

##### QUESITO N. 1

Alla data del 11/02/2023, i beni immobili oggetto di stima risultavano così identificati  
all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali:

- beni intestati a:
    - ----- (CF -----)
- nata in ----- (--) il --/--/----

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

99/2022 R.G.E.

2/33

Relazione di accertamento peritale

----- contro -----



Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con -----

- o ----- (CF -----)<sup>1</sup>

nato in ----- (--) il --/--/----

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con -----

- dei seguenti beni:

- o Catasto fabbricati

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

Sez. Urb. **RA** Foglio **104** Particella **2429** Subalterno **10**

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di **RAVENNA (H199A) (RA)**

Foglio **104** Particella **2429**

Classamento: Rendita: **Euro 653,32**, Zona censuaria **1**, Categoria **A/2**, Classe **2**,

Consistenza **5,5 vani**

Sez. Urb. **RA** Foglio **104** Particella **2429** Subalterno **10**

Indirizzo: VIA PANFILIA n. 29 Piano 3-4

Dati di superficie: Totale: **111 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte: **107 m<sup>2</sup>**

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

- o Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di **RAVENNA (H199A) (RA)** Sezione **RAVENNA** Foglio

**104** Particella **2429**

---

1 Codice fiscale collegato STRLSN79R05Z138N



Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

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

Sez. Urb. **RA** Foglio **104** Particella **2429**

Classamento: Particella con qualità: **ENTE URBANO**, Superficie: **566 m<sup>2</sup>**

### **CONFINI**

#### **QUESITO N. 1**

Piano terzo: -----/----- (sub. 11), B.C.N.C. (sub. 20), salvi altri  
apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Piano quarto: ----- (sub. 19), ----- (sub. 30), B.C.N.C. (sub. 20), salvi  
altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

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

### **EVENTUALE FORMAZIONE IN LOTTI**

#### **QUESITI NN. 1 E 10**

Stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile  
una comoda divisibilità del bene e/o l'ulteriore formazione in lotti.

### **EVENTUALI OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO**

#### **QUESITO N. 1**

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere, come detto, censita al Catasto dei  
Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati, pertanto non si ritiene opportuno



procedere ad operazioni di frazionamento.

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### QUESITO N. 2

Il bene risulta essere catastalmente un'abitazione di tipo civile a piano terzo e quarto, secondo in un complesso a destinazione plurima, in località Ravenna, zona Gallery/via dei Poggi, in via Panfilia n. 29, in zona prevalentemente residenziale e di servizi, dotata di tutti i servizi del capoluogo ed in prossimità degli assi principali di comunicazione.

L'unità, con accesso pedonale comune ad altre unità da via Panfilia attraverso portico ad uso pubblico e un vano scala comune ad altre unità (privo di ascensore), è costituita: a piano terzo da: ingresso, soggiorno, ripostiglio, cucina, bagno, n. 2 camere da letto (una con guardaroba) e balcone (dotato di pergolato); a piano quarto, accessibile dal vano scala comune, servizio.

Lo stato di conservazione è sufficiente/discreto, con caratteristiche e finiture interne popolari e datate (salvo qualche ammodernamento), necessitante intervento di manutenzione e rinnovamento.

Sussistono alcune difformità alle pratiche edilizie e alle planimetrie catastali.

Superficie reale: abitazione circa mq 103, balconi circa mq 14, servizi circa mq 21. Superficie commerciale: mq 112 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 telai spaziali cemento armato e/o struttura mista
  - solai di caratteristiche non rilevabili, ragionevolmente in latero cemento
  - copertura in parte piana di caratteristiche e in parte in falda, ragionevolmente in latero cemento e in parte attraverso una struttura a tubi giunti e lastre ondulate (non escludibile la presenza di fibrocemento)
- finiture esterne del fabbricato e dell'unità immobiliare:
  - murature prevalentemente intonacata e tinteggiata in diversi colori
  - infissi esterni in legno (in alcuni casi con secondo infisso in alluminio anodizzato), avvolgibili in plastica
  - canali di gronda e pluviali apparentemente in rame, ammalorati
  - parapetti in metallo e in parte in muratura
  - soglie/bancali in pietra chiara
- finiture e caratteristiche interne:
  - pareti interne e soffitto intonacate e tinteggiate di colori chiari (in parte da ritinteggiare)
  - porte interne tamburate in legno
  - infissi esterni in legno con vetro camera, avvolgibili in plastica
  - pavimentazione in ceramica a formato quadrato e posa diagonale nelle zona giorno/notte e nel bagno



- rivestimento in ceramica nei bagni 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 autonoma nel bagno con elementi a radiatori), di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative e l'efficienza (non sono state reperite dichiarazioni di conformità)
- considerazioni generali:
  - lo stato di manutenzione è discreto/buono

### **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 che il più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 30/05/2008, Notaio V. Visco di Ravenna (RA), Rep. 39.088/10.636), relativamente alle dichiarazioni urbanistico edilizie, riporta:

*La parte venditrice da me Notaio richiamata sulle conseguenze penali in caso di dichiarazione mendaci, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 N. 445 e dell'art. 76 del detto D.P.R. N. 445/2000 dichiara ed attesta sotto la propria personale responsabilità ai sensi e per gli effetti della legge n.47/'85 e dell'art. 39 Legge 23 dicembre 1994 n. 724 e successive modifiche ed integrazioni,*



*che i lavori di costruzione del fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare oggetto della presente vendita sono stati iniziati in data anteriore al 1 settembre 1967 e che successivamente il Comune di Ravenna ha rilasciato la concessione a sanatoria in data 24 aprile 1991 P.G. 62798/86. La parte venditrice dichiara inoltre che a seguito di modifiche interne di modesta entità realizzate nell'unità abitativa nel mese di maggio 1999, è stata presentata al Sindaco del Comune di Ravenna in data 6 dicembre 2005 pratica P.G. 98149 - istanza n. 9701 comunicazione di prescrizione di abusi edili minori ai sensi dell'art. 207 del R.E.C..*

*Rilevato che le opere non hanno comportato aumenti di superficie utile, di volume o alterazione della sagoma e tenuto conto del lasso temporale intercorso, il suddetto Comune ha comunicato in data 16 gennaio 2007 - P.G. 4079 la definitiva archiviazione della suddetta pratica.*

*La parte venditrice dichiara altresì che dopo tale data relativamente all'unità immobiliare oggetto di trasferimento non sono state realizzate opere o mutamenti di destinazione d'uso che avrebbero richiesto titoli abilitativi anche in sanatoria e non vi è stata applicazione dei provvedimenti sanzionatori richiamati dalla normativa urbanistica ed edilizia che possano limitarne o escluderne la commerciabilità.*

Sulla base delle pratiche edilizie messe a disposizione dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna a seguito di presa visione svolta in data 23/03/2023, premesso che il fabbricato è stato dichiarato essere realizzato anteriormente al 1967, si riportano i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione reperi:

- autorizzazione lavori edili n. 679 del 23/04/1963, PG 12200/1963 per modifica al magazzino e costruzione di fabbricato
- autorizzazione lavori edili n. 848 del 01/06/1964, PG 26992/1963 per modifica al progetto di costruzione
- autorizzazione lavori edili n. 1358 del 05/08/1970, PG 18314/1970 per costruzione di balconi
- autorizzazione lavori edili n. 166 del 12/02/1974, PG 40594/1973 per varianti interne edificio urbano
- autorizzazione lavori edili n. 1053 del 04/06/1974, PG 14513/1974 per recinzione (non riguardante l'unità immobiliare oggetto di relazione)





- concessione edilizia in sanatoria (L. 47/1985) n. 8722 del 21/05/1986, PG 62798/1986 per costruzione di servizi, varianti interne ed esterne, mancata realizzazione di servizi  
Oggetto di autorizzazione all'agibilità di quanto oggetto di concessione edilizia in sanatoria in data 03/11/1992
- comunicazione/istanza di individuazione di opere minori riconducibili alla fattispecie di cui all'art. 207 del REC (opere di modesta entità) n. 9701/2005, PG 98149/2005, riscontrato con comunicazione del 22/12/2005, PG 102800/2005 ed ulteriore precisazione (con definitiva archiviazione) del 16/01/2007, PG 4079/2007 da cui si riporta:

*Vista la comunicazione/istanza P.G. 98149/2005 del 06/12/2005 presentata dal sig. -----, proprietario, avente ad oggetto opere minori riconducibili alla fattispecie di cui al vigente art. 207 del Regolamento Edilizio Comunale approvato con delibera del 01/07/2003 n. 121/39522, relativamente ad alcune opere di modesta entità eseguite in un appartamento adibito a civile abitazione sito a Ravenna, via Panfilia n. 79 — 3° piano, come di seguito meglio descritte:*

- 1) Demolizione di porzione di tramezzo di divisione dell'ingresso dal soggiorno;*
- 2) Inserimento di una porta nel corridoio a divisione della zona giorno dalla zona notte;*
- 3) Sostituzione delle porte a battente con porte scrigno nel vano ripostiglio e nella cucina,*
- 4) Leggero spostamento della porta d'accesso alla cucina;*
- 5) Inserimento di cabina armadio in cartongesso nella camera da letto matrimoniale;*
- 6) Inserimento di controsoffitto in cartongesso per contenere faretti d'arredo nel disimpegno d'ingresso alla camera da letto matrimoniale.*

*Vista la documentazione presentata ed in particolare gli elaborati grafici allegati nonché l'asseverazione in ordine all'epoca di esecuzione (1999);*

*Visto il tenore della pronuncia della Corte Costituzionale (sentenza n. 49/06) e ritenuto che la stessa sia tale comunque da non inficiare la portata e gli effetti del vigente art. 207 del Regolamento Edilizio Comunale;*

*Constatato che le opere di cui sopra non hanno prodotto aumenti di superficie utile né volume o alterazione di sagoma;*

*Richiamata la nostra precedente nota del 22/12/2005 P.G. 102800, si ritiene di confermare che a mente del citato art. 207 del Regolamento Edilizio Comunale, la consistenza delle opere sopra descritte può rientrare nelle tipologie ivi previste per le quali l'Amministrazione Comunale ritiene non sussistano ragioni di opportunità e pubblico interesse ad avviare la procedura repressiva che nella fattispecie si tradurrebbe*



*nell'irrogazione di una sanzione pecuniaria, tenuto conto del lasso temporale intercorso*

Occorre infine osservare, per completezza di esposizione, nell'ambito dell'accesso agli atti svolto sull'intero fabbricato, lo Sportello Unico per l'Edilizia ha messo a disposizione anche la pratica di SCIA in sanatoria art. 17 bis (L.R. 23/2004) con comunicazione art. 19 bis c. 1 e c. 1 bis (L.R. 23/2004) e sanzionamento semplificato opere minori del 15/03/2022, PG 53489/20022, relativo all'unità abitativa (estranea all'esecuzione) esattamente sottostante a quella oggetto di esecuzione.

In tale pratica, il tecnico ritiene applicabile l'istanza di sanatoria art. 17 bis della LR 23/2004 (con applicazione della sanzione minima di € 2.000,00) in ragione della differente ampiezza dei balconi sul retro, effettivamente difformi a quanto allegato all'autorizzazione lavori edili n. 1358 del 05/08/1970, PG 18314/1970 per costruzione di balconi.

A parere della scrivente, tuttavia, tale difformità potrebbe ritenersi compresa e contemplata dall'istanza di concessione edilizia in sanatoria (L. 47/1985) n. 8722 del 21/05/1986, PG 62798/1986, che li rappresenta correttamente in pianta, sebbene non vengano indicati con specifica campitura. Tali opere sono però specificatamente indicati in relazione, oggetto di velatura nei prospetti ed oggetto di sanzione.

Sulla base della documentazione raccolta e dei precedenti edilizi citati (ed in particolare della concessione edilizia in sanatoria (L. 47/1985) n. 8722 del 21/05/1986, PG 62798/1986 e della comunicazione/istanza di individuazione di opere minori riconducibili alla fattispecie di cui all'art. 207 del REC (opere di modesta entità) n. 9701/2005, PG 98149/2005), **sulla base del sopralluogo svolto**, si ritiene di riferire le seguenti difformità:



- presenza di struttura di ombreggio con telo impermeabile nel balcone sul retro (apparentemente rientrante nell'ambito di attività edilizia libera)
- mancata rappresentazione nelle planimetrie di riseghe/pilastrature sporgenti dalle pareti/tramezzi (apparentemente rientrante nell'ambito di tolleranza)
- presenza di velux nel vano a servizi a piano quarto (apparentemente necessitante regolarizzazione)

In conclusione, fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna anche in relazione all'effettivo utilizzo che il futuro acquirente vorrà insediare nell'immobile, ricordando che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che sarà oggetto di una detrazione di valore nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul valore finale dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritengono necessarie le seguenti attività di regolarizzazione:

- regolarizzazione attraverso pratica in sanatoria delle difformità rilevate e rappresentate attraverso CILA in sanatoria (con relativa sanzione)

Tuttavia, anche richiamando quanto recentemente svolto da altro tecnico in merito a casistica analoga, in via prudenziale si ritiene preferibile indicare la regolarizzazione complessiva attraverso SCIA in sanatoria ex art. 17 bis e 16 bis LR 23/2004 (con relativa sanzione) con relativa applicazione e rappresentazione delle tolleranze ex art. 19 bis LR 23/2004



- aggiornamento catastale conseguentemente (anche in ragione della mancata corrispondenza tra la rappresentazione catastale e quanto allegato alla comunicazione di opere minori riconducibili PG 98149/2005)
- verifica ed eventuale presentazione di segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità (che appare presente limitatamente alle opere oggetto di condono)

A titolo indicativo, si ritiene pertanto di considerare – a titolo preliminare e forfettario e salvo diversa e migliore interpretazione da parte del tecnico del futuro acquirente – un deprezzamento pari a **€ 7.500,00**, inerente per spese tecniche, verifiche, oblazioni, diritti (anche relativamente agli aggiornamenti catastali) nonché opere necessarie alla regolarizzazione.

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

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

##### **QUESITO N. 5**

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

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

- Spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente residenziale (art.VI.3°.96)



- Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta (art. II.1°.33 C.3)

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 - 9.1 Ravenna (Art. IV.1.4 c2)
- Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 2b (art. IV.1.13)
- Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU3 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a 4 piani fuori terra e oltre, Art.VIII.6.4 c3, tessuto saturo (art. VIII.6.5)

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 civile), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà non necessita del certificato di destinazione urbanistica.

## PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

### QUESITO N. 6

La planimetria catastale, in atti dal 18/04/1991, è stata reperita dall'esperta presso l'Agenzia

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

99/2022 R.G.E.

13/33

Relazione di accertamento peritale

----- contro -----



dell'Entrate e allegate alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

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

### EVENTUALE ACCATASTAMENTO

#### QUESITO N. 6

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

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo, per quanto sussistano difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, che potranno comunque essere rese completamente conformi allo stato dei luoghi a cura e spese del futuro acquirente, secondo quanto espresso nel paragrafo "Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità" e nel paragrafo "Planimetria e dati catastali".

### PROPRIETÀ ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

#### QUESITO N. 7

Come detto, da un punto di vista catastale, l'immobile risultava alla data del 06/05/2022 intestato a:

- ----- (CF -----)  
nata in ----- (--) il --/--/----



Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con -----

- ----- (CF -----)<sup>2</sup>

nato in ----- (--) il --/--/----

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con -----

Nella certificazione storica catastale-ipotecaria prodotta dal precedente (certificato RA 60094 del 26/08/2022), la proprietà veniva individuata analogamente.

Nell'atto di provenienza (atto di compravendita del 30/05/2008, Notaio V. Visco di Ravenna (RA), Rep. 39.088/10.636), la proprietà veniva individuata analogamente ed in specifico veniva compravenduto:

**IMMOBILE:** - *Porzione del fabbricato in condominio sito in Ravenna, Via Panfilia n. 29 e precisamente:*

*un appartamento di civile abitazione posto al piano terzo composto da ingresso, soggiorno, ripostiglio, cucina, bagno, due camere da letto ed un balcone a livello, oltre ad una cantina al piano sottotetto.*

*In confine con muri perimetrali esterni, vano scale comune, ragioni ----- - ----- (appartamento) e con parti comuni, ragioni -----, ragioni ----- (cantina), salvi altri.*

*Detto immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna Sezione Ravenna, come segue:*

*- Foglio 104, mappale 2429, subalterno 10, Via Panfilia N. 29, Piano 3-4, categoria A/2, classe 2, z.c. 1, vani 5,5, Rendita Catastale Euro 653,32;*

*il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà sulle parti di uso comune o condominiale del fabbricato tali per legge o per destinazione.*

*L'area su cui sorge il fabbricato e quella ad esso circostante e pertinente è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna Sezione Ravenna al Foglio 104, mappale 2429, Ente Urbano, di mq. 566.*

## NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

### QUESITO N. 7

Come detto, da un punto di vista catastale, l'immobile risultava alla data del 06/05/2022

<sup>2</sup> Codice fiscale collegato STRLSN79R05Z138N



intestato in comproprietà al seguente soggetto (creditore precedente):

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

nata in ----- (--) il --/--/----

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con -----

### **DIVISIBILITÀ**

#### **QUESITO N. 7**

Per quanto esistono comproprietari non esegutati e sussista il pignoramento della quota di 1/2, stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene.

### **PROVENIENZA DEL BENE**

#### **QUESITO N. 8**

Nella certificazione storica catastale-ipotecaria prodotta dal precedente (certificato RA 60094 del 26/08/2022), venivano riportate le seguenti note di trascrizione:

- **trascrizione al nn. 8.791/5.704 del 03/06/1999** dovuto a atto notarile pubblico del 17/05/1999, Notaio Visco di Ravenna (RA), Rep. 15.756/1.652, per atto tra vivi (compravendita) 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 104, Particella 1311, Subalterno 10, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, Consistenza 5,5 vani, Indirizzo via Panfilia, N. Civico 29, Piano 3-4





a favore di -----, nato il --/--/---- a ----- (--), C.F.  
-----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la  
quota di 1/1 in regime di BENE PERSONALE

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

Nella Sezione D veniva riportato:

*IL TUTTO OLTRE A PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETÀ SULLE PARTI  
DELL'INTERO STABILE COMUNI A' SENSI DI LEGGE O DESTINATE ALL'USO COMUNE.  
L'AREA SU CUI INSISTE IL FABBRICATO È DISTINTA AL N.C.T. DEL COMUNE DI RAVENNA  
SEZIONE RAVENNA FOGLIO 104, MAPPALE 1176 DI MQ.566 ENTE URBANO. I RAPPORTI  
FRA I CONDOMINI, LA GESTIONE AMMINISTRATIVA DELLO STABILE, L'USO E LA  
MANUTENZIONE DELLE PARTI COMUNI SONO REGOLATI DALLE NORME DI LEGGE IN  
MATERIA DI CONDOMINIO DI EDIFICI E DA QUELLE DEL REGOLAMENTO DI  
CONDOMINIO APPROVATO DALL'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI.*

- **trascrizione al nn. 13.224/7.865 del 17/06/2008** dovuto a atto notarile pubblico del  
30/05/2008, Notaio Visco di Ravenna (RA), Rep. 39.088/10.636, per atto tra vivi  
(compravendita) 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 104,  
Particella 2429, Subalterno 10, Natura A2 – Abitazione di tipo civile,  
Consistenza 5,5 vani, Indirizzo via Panfilia, N. Civico 29, Piano 3-4

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



quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con -----

a favore di -----, nato il --/--/---- a ----- (--), C.F.

-----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la

quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con -----

e contro -----, nato il --/--/---- a ----- (--), C.F. -----,

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in

regime di SEPARAZIONE DEI BENI

Nella Sezione D veniva riportato:

*L'AREA SU CUI SORGE IL FABBRICATO E QUELLA AD ESSO CIRCOSTANTE E PERTINENTE È DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RAVENNA SEZIONE RAVENNA AL FOGLIO 104 MAPPALE 2429, ENTE URBANO DI MQ. 566. SI PRECISA CHE NELLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO:*

*- LA PARTE VENDITRICE SI È AVVALSA DELL'OPERA DI MEDIAZIONE DELLA SOCIETÀ ----- CON SEDE IN -----, ISCRITTA AL REGISTRO IMPRESE DI ----- E CODICE FISCALE N. ----- - NUMERO R.E.A. RA-----, SOCIETÀ ISCRITTA AL RUOLO AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE AL N. ---- DI RAVENNA, NELLA PERSONA DEL DIPENDENTE COMMERCIALE SIGNORA ----- NATA A ----- IL -----, RESIDENTE A -----, CODICE FISCALE -----, ISCRITTA AL RUOLO DI AGENTE DI AFFARE IN MEDIAZIONE PRESSO LA CAMERA DI COMMERCIO DI ----- IN DATA ----- AL N. ----, MA NON E' STATO VERSATO ALCUN COMPENSO PER L'OPERA PRESTATATA;*

*- LA PARTE ACQUIRENTE SI È AVVALSA DELL'OPERA DI MEDIAZIONE DELLA SOCIETÀ ----- CON SEDE IN -----, ISCRITTA AL REGISTRO IMPRESE DI ----- E CODICE FISCALE N. ----- - NUMERO R.E.A. RA-----, SOCIETÀ ISCRITTA AL RUOLO AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE AL N. ---- DI -----, NELLA PERSONA DEL DIPENDENTE COMMERCIALE SIGNORA ----- NATA A ----- IL -----, RESIDENTE A -----, CODICE FISCALE -----, ISCRITTA AL RUOLO DI AGENTE DI AFFARE IN MEDIAZIONE PRESSO LA CAMERA DI COMMERCIO DI ----- IN DATA ----- AL N. ----, CHE HA PERCEPITO IL COMPENSO DI EURO ----, COMPRESA I.V.A., REGOLATO A MEZZO DI ASSEGNO BANCARIO N. ----- RECANTE LA CLAUSOLA NON TRASFERIBILE EMESSE IN DATA ODIERNA, DEL ----- INTESATTO ALLA SOCIETA' SUINDICATA.*

Quale più prossimo titolo d'acquisto si riporta l'atto di compravendita del 30/05/2008,



Notaio V. Visco di Ravenna (RA), Rep. 39.088/10.636 .

## ATTI PREGIUDIZIEVOLI

### QUESITO N. 8

Nella certificazione storica catastale-ipotecaria prodotta dal precedente (certificato RA 60094 del 26/08/2022), veniva riportato che:

- **iscrizione al nn. 13.225/2.915 del 17/06/2008** dovuto a atto notarile pubblico del 30/05/2008, Notaio Visco di Ravenna (RA), Rep. 39.089/10.637, per ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo fondiario: capitale € 160.000,00; tasso interesse annuo: 6,09%; totale € 320.000,00; durata 30 anni) 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 104, Particella 2429, Subalterno 10, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, Consistenza 5,5 vani, Indirizzo via Panfilia, N. Civico 29, Piano 3-4

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 -----, nata il --/--/---- a ----- (--), C.F. -----,

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con -----

e contro -----, nato il --/--/---- a ----- (--), C.F. -----,

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

99/2022 R.G.E.

19/33

Relazione di accertamento peritale

----- contro -----



regime di COMUNIONE LEGALE con -----

- **trascrizione al nn. 2.925/2.102 del 26/02/2014** dovuto a atto giudiziario del 07/02/2014 del Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ravenna (RA), Rep. 295/2014, 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 104, Particella 2429, Subalterno 10, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, Consistenza 5,5 vani, Indirizzo via Panfilia, N. Civico 29, Piano 3-4

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 -----, nata il --/--/---- a ----- (--), C.F. -----,

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in

regime di COMUNIONE LEGALE con -----

e contro -----, nato il --/--/---- a ----- (--), C.F. -----,

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in

regime di COMUNIONE LEGALE con -----

Oggetto di annotazione ai nn. 4.694/817 del 12/03/2019 per CANCELLAZIONE

- **trascrizione al nn. 15.607/10.854 del 14/07/2022** dovuto a atto giudiziario del 21/06/2022 dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ravenna (RA), Rep. 199, per atto esecutivo o cautelare (verbale di pignoramento immobili) riguardante le unità



immobiliari distinta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

o Unità negoziale n. 1:

1. Catasto Fabbricati, Comune di Ravenna (RA), Sezione Urbana RA, Foglio 104, Particella 2429, Subalterno 10, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, Consistenza 5,5 vani, Indirizzo via Panfilia, N. Civico 29, Piano 3-4

a favore di -----, nata il --/--/---- a ----- (EE), C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

e contro -----, nato il --/--/---- a ----- (--), C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

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 storica catastale-ipotecaria prodotta dal precedente (certificato RA 60094 del 26/08/2022), relativamente all'immobile in oggetto e rispetto all'esecutato. Dalle ispezioni svolte alla data del 28/04/2023, non risultano successive ulteriori trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sui beni oggetto del pignoramento per le quote oggetto di pignoramento.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento, con limitato riferimento al sopra descritto bene immobile e alla quota di proprietà dell'esecutato, sono quindi le seguenti:

- ISCRIZIONE CONTRO del 17/06/2008 - Registro Particolare 2915 Registro Generale



13225

- TRASCRIZIONE CONTRO del 14/07/2022 - Registro Particolare 10854 Registro Generale 15607

## CONSISTENZA COMMERCIALE

### QUESITO N. 9

Le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state computate, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune e sulla base delle planimetrie catastali (su cui, come detto, sono state rilevate alcune imprecisioni):

- **Abitazione (piano terzo):** circa mq 103 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata)
- **Balconi (piano terzo):** circa mq 14 di superficie, pari a mq 4,20 di superficie ragguagliata
- **Servizio (piano sottotetto):** circa mq 21 di superficie, pari a mq 5,25 di superficie ragguagliata

Complessivamente quindi la superficie commerciale è di circa mq 112,45 per l'abitazione

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 30% della superficie dei balconi, terrazzi, ecc e il 25% della superficie dei vani accessori (quali i servizi) non direttamente comunicanti.

## STIMA DEL BENE

### QUESITO N. 9

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



destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Ravenna, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimati a corpo ma considerando quanto riportato:

- dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2022, per il Comune di Ravenna, fascia Semicentrale, zona Cintura alla zona centrale, codice di zona C1, Microzona 0, riportante i prezzi:
  - delle abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale (min/max):  
€/mq 1.600,00/2.050,00
  - delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max):  
€/mq 1.100,00/1.300,00
- borsinoimmobiliare.it, quotazioni e rendimenti (settembre 2022), Comune di Ravenna, zona Cintura alla zona centrale:
  - delle abitazioni in stabili di 1° fascia (min/max): €/mq 1.529,00/2.298,00
  - delle abitazioni in stabili di fascia media (min/max): €/mq 1.298,00/1.953,00
  - delle abitazioni in stabili di 2° fascia (min/max): €/mq 987,00/1.257,00
- Rapporto 2022 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia edito da F.I.M.A.A., relativo alla zona di Ravenna Quartiere Darsena/Molinetto
  - del residenziale nuovo o ristrutturato (min/max): €/mq 1.600,00/2.400,00
  - del residenziale usato (max 20 anni) (min/max): €/mq 1.200,00/1.600,00
  - del residenziale da ristrutturare (min/max): €/mq 500,00/900,00



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

- abitazione €/mq 1.600,00

## DEPREZZAMENTI

### QUESITO N. 9

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

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste non possano ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti, in ragione in particolare dalla naturale vetustà dell'immobile, del manutenzione dello stesso e della necessità di interventi di manutenzione al fine di ripristinare le caratteristiche di un immobile in stato conservativo normale, nonché in particolare per la collocazione al terzo piano privo di ascensore. Pertanto, sulla base dell'esperienza del perito nonché sulla base di alcuni riferimenti estimali, si ritiene di applicare un deprezzamento pari al 15% del valore precedentemente ottenuto, commisurato anche (ma non solo) ai costi di un ragionevole intervento di manutenzione.

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 € 7.500,00.

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

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

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

## CONTEGGI DI STIMA

### QUESITO N. 9

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

<b>valore dell'abitazione</b>	mq 112,45 x €/mq 1.600,00	€ 179.920,00
<b>sommano</b>		<b>€ 179.920,00</b>
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche	<b>-15,00%</b>	<b>-€ 26.988,00</b>



dell'immobile

<b>restano</b>		<b>€ 152.932,00</b>
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale		<b>-€ 7.500,00</b>
<b>restano</b>		<b>€ 145.432,00</b>
detrazioni per vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili	0,00%	€ 0,00
<b>restano</b>		<b>€ 145.432,00</b>
detrazioni per vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili	0,00%	€ 0,00
<b>restano</b>		<b>€ 145.432,00</b>
detrazioni per spese condominiali insolte		€ 0,00
<b>restano</b>		<b>€ 145.432,00</b>
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene	-15,00%	-€ 21.814,80
<b>restano</b>		<b>€ 123.617,20</b>
<b>valore della proprietà da inserire nel bando per la piena proprietà dell'immobile<sup>3</sup></b>		<b>€ 124.000,00</b>
<b>valore della proprietà da inserire nel bando per la quota di 1/2 di proprietà dell'esecutato ed oggetto di pignoramento</b>		<b>€ 62.000,00</b>
<b>valore della proprietà da inserire nel bando per la quota di 1/2 di proprietà non oggetto di pignoramento</b>		<b>€ 62.000,00</b>

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

#### QUESITO N. 11

Sulla base del sopralluogo svolto in data 26/04/2023, l'immobile risultava occupato dalla famiglia della comproprietaria sig.ra ----- . Nel verbale di accesso svolto dal Custode in data 06/02/2023, la comproprietaria dichiarava che *"l'immobile è occupato dalla sig.ra ----- quale comproprietaria non esecutata nonché creditore procedente."*

Sulla base delle informazioni anagrafiche assunte presso il Comune di Ravenna, Servizi

3 Valore approssimato alle decine di migliaia di Euro inferiori o superiori



demografici, in data 26/09/2022, risultavano residenti presso l'immobile i seguenti soggetti:

- -----, nata il --/--/---- in ----- (-----), C.F. -----
- -----, nato il --/--/---- in ----- (--), (C.F. -----)
- -----, nata il --/--/---- in ----- (-----), C.F. -----

Alla luce di quanto sopra, si ritiene l'immobile occupato dalla comproprietaria non eseguita.

In ipotesi di valutazione dell'intero (di cui si valuterà anche la sola quota oggetto di pignoramento), si ritiene pertanto, a fini estimativi, di considerare l'immobile libero al decreto di trasferimento.

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

#### MERCATO

#### QUESITO N. 11

Come detto, non risultano contratti di locazione relativamente all'immobile in questione.

Sulla base delle informazioni richieste in data 13/02/2023, prot. 13560, all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ravenna ed ottenute in data 07/03/2023, prot. 22464, veniva riferito:

*Inerente:*

1. ----- (CF -----) nata in ----- (--), il --/--/----

2. ----- (CF -----) nato in ----- (--), il --/--/----

*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 ai summenzionati soggetto nella veste di locatori o comodanti*

## **FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)**

### **QUESITO N. 11**

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

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo “Destinazione urbanistica” (oltre a quanto indicato al precedente paragrafo). Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

Sulla base delle verifiche condotte presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, l'elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 01/03/2022, prot. RA0013591 indica la presenza dei seguenti B.C.N.C./B.C.C.:

- Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, Foglio 104, Particella 2429, Sub. 20: B.C.N.C. (portico, ingr., disimp., rip., P.T., disimp.) comune ai Sub. 6, 7, 10, 11, 19, 22, 29 e 30
- Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, Foglio 104, Particella 2429, Sub. 26: B.C.N.C. (corte) comune a tutti i sub.

In merito ad oneri di natura condominiale, l'Amministratore Condominiale protempore Fabiana Fabbri (APPC) riferiva in data 28/04/2023:

*Per il momento non vi sono spese straordinarie deliberate. Il condominio non ha un regolamento.*

Le parti comuni saranno conseguentemente regolate secondo Codice Civile.

Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.



Si segnala infine che nell'atto di provenienza (atto di compravendita del 30/05/2008, Notaio

V. Visco di Ravenna (RA), Rep. 39.088/10.636) veniva riportato che:

### **PATTI E CONDIZIONI**

*L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come compete alla Parte venditrice in forza dei suoi titoli di proprietà e possesso, con tutte le garanzie di legge per i casi di evizione o molestia, libero da censi, livelli, trascrizioni pregiudizievoli od altri oneri, nonché da ipoteche.*

*La compravendita viene convenuta a corpo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, servitù attive o passive se e come esistono, senza altre riserve che quelle espressamente convenute con il presente atto.*

*Tutti gli effetti attivi e passivi della vendita in oggetto si intendono trasferiti alla Parte acquirente da oggi.*

*Per l'uso, l'amministrazione e la manutenzione delle parti comuni nonché per il regolamento dei rapporti fra i condomini dovranno essere osservate le norme di legge in materia e quelle contenute nel regolamento di condominio approvato dall'assemblea dei condomini, che la parte acquirente dichiara di pienamente accettare per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.*

Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

In ogni caso, l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, con ogni comproprietà di legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

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

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

Si rimanda a quanto riportato dall'Amministratore Condominiale protempore Fabiana Fabbri (APPC) riferiva in data 28/04/2023:

*Buongiorno, inoltre come richiesto prospetto rate relativo alla proprietà ----- del condominio Montanari. La rata scaduta al 10/03/2023 [pari a € 108,00, nda] non è ancora stata saldata, nel prospetto trova le successive rate con le relative scadenze.*



In verità, la richiesta della scrivente intendeva accertare eventuali insoluti nelle ultime due annualità (che si desumono essere assenti) nonché la spesa media nelle ultime annualità (a tal proposito, si rappresenta che la spesa complessiva riportata nel preventivo della gestione 01/01/2023-31/12/2023 è pari a € 463,75).

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

### **GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO**

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

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto riportato nella certificazione storica catastale-ipotecaria prodotta dal precedente (certificato RA 60094 del 26/08/2022), ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 30/05/2008, Notaio V. Visco di Ravenna (RA), Rep. 39.088/10.636), il diritto del debitore esecutato risultava essere di proprietà (in quota) e non derivante da censo, livello od uso civico e che i beni non risultino gravati da tali pesi.

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

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

Dalle ispezioni svolte alla data del 28/04/2023 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultando altresì diverse ulteriori informazioni, non appaiono in



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

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

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

La planimetria dell'immobile e la documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo in data 21/04/2023) vengono allegate alla presente perizia, anche per la completa descrizione del bene pignorato.

### **SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI**

#### **QUESITO N. 14**

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

### **REDAZIONE DEI PERIZIA ANONIMA**

#### **QUESITO N. 15**

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

### **CONCLUSIONI**

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



---

<b>LOTTO UNICO</b> <b>Abitazione di tipo</b> <b>civile</b>	<b>Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano <u>PER L'INTERA PROPRIETÀ</u>, siti a Ravenna, località Ravenna (RA), via Panfilia 29, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, Foglio 104, Particella 2429, Sub. 10</b>	<b>€ 124.000,00</b>
<b>LOTTO UNICO</b> <b>Abitazione di tipo</b> <b>civile</b>	<b>Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano <u>PER LA QUOTA DI PROPRIETÀ OGGETTO DI PIGNORAMENTO</u>, siti a Ravenna, località Ravenna (RA), via Panfilia 29, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, Foglio 104, Particella 2429, Sub. 10</b>	<b>€ 62.000,00</b>
<b>LOTTO UNICO</b> <b>Abitazione di tipo</b> <b>civile</b>	<b>Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano <u>PER LA QUOTA DI PROPRIETÀ NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO</u>, siti a Ravenna, località Ravenna (RA), via Panfilia 29, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, Foglio 104, Particella 2429, Sub. 10</b>	<b>€ 62.000,00</b>

---

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

Ravenna, 2 maggio 2023

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Arch. Aida Morelli





## ALLEGATI

1. Certificazione storica catastale-ipotecaria prodotta dal precedente
2. Nota di trascrizione del pignoramento
3. Documentazione catastale
4. Documentazione planimetrica
5. Documentazione fotografica
6. Ulteriori ispezioni ipotecarie
7. Atto di provenienza
8. Stralcio degli strumenti urbanistici
9. Documentazione amministrativa
10. Valori di riferimento
11. Documentazione anagrafica
12. Riscontro in merito a eventuali contratti di locazione/comodati
13. Riscontri da parte dell'Amministratore di Condominio
14. Allegato "A"