

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE  
IMMOBILIARE N. 189/2020 R.G.E.**

PROMOSSO DA

---

CONTRO

---

*Udienza del 12.10.2022 ore 09.20*

**RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE**

ESPERTO INCARICATO:

GEOM. TAMARA PALMA

C.so A. Saffi n.48 – 48018 Faenza (RA)

Pec: tamara.palma@geopec.it



.....

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G.E. 189/2020**

---

**Udienza del 12.10.2022 ore 09.20**

Il Giudice alle Esecuzioni Dott. Samuele Labanca con decreto in data 30.03.2022 nominava per il procedimento in oggetto Esperto stimatore la scrivente Geom. Tamara Palma, con studio in Faenza (RA) C.so A. Saffi n. 48, conferendo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti

*“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

**Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:**

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

**Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:**

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato*

2 / 47



.....  
*trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

**In secondo luogo**, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

**In terzo luogo**, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.”

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino



- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificati, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve

4 / 47



.....  
precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura

5 / 47



condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo)."

## PREMESSA

La scrivente presa visione della documentazione agli atti ha compiuto i preliminari controlli, ha svolto i sopralluoghi necessari, ha eseguito accertamenti, rilievi misurazioni, riprese fotografiche;

6 / 47



.....  
 ha effettuato accessi allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Ravenna, all'Agenzia delle Entrate Territorio - Catasto Fabbricati e Terreni e alla Conservatoria Immobiliare e ha provveduto a depositare in data 30.05.2022 le verifiche preliminari che si riportano di seguito.

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva;
- in riferimento a ciascun immobile oggetto di pignoramento tale certificazione risale fino agli atti di acquisto derivativi trascritti in data superiore ai venti anni la trascrizione del pignoramento;
- non sono stati prodotti gli estratti di mappa catastali nè attuali nè storici;
- la Certificazione notarile riporta sia i dati catastali attuali che quelli storici degli immobili pignorati;
- il Creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dei debitori eseguiti e la sottoscritta ha quindi provveduto all'immediata acquisizione e trasmissione degli stessi.

Per la stima opererà secondo i seguenti indirizzi:

- A. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTO DI PIGNORAMENTO (Quesiti nn. 1, 6, 7)
- B. OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI (Quesiti nn.1, 10)
- C. DATI CATASTALI / PROPRIETÀ / ALTRI COMPROPRIETARI (Quesiti nn. 1, 6, 7, 13)
- D. CONFINI (Quesito n. 1)
- E. DESCRIZIONE – CARATTERISTICHE (Quesito n. 2)
- F. INDICAZIONE BENI SOGGETTI A IVA (Quesito n. 2)
- G. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO / ESISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE (Quesito n. 11)
- H. REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO (Quesito n. 14)
- I. PROVENIENZA (Quesito n. 8)
- J. PARTI IN COMUNE, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI (Quesiti n. 8, 12)
- K. ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n. 8)
- L. CONFORMITA' CATASTALE (Quesito n. 6)
- M. INDAGINE AMMINISTRATIVA, REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA - CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO AI TITOLI EDILIZI - CDU (Quesiti nn. 3, 4, 5)
- N. CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (Quesito n. 9)



**A - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / CORRISPONDENZA TRA  
IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTO DI PIGNORAMENTO**

Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 07.12.2020 al Reg. Gen. N. 20175 e  
Reg. Part. 13913

- a favore di \_\_\_\_\_ con  
sede in Faenza (RA) rappresentata e difesa dall'Avv.

ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultima

- a carico di \_\_\_\_\_

entrambi residenti in \_\_\_\_\_

e relativamente ai seguenti immobili di proprietà:

**1 -**

**, in ragione di ½ ciascuno:**

**fabbricato di civile abitazione in Ravenna Via Testi Rasponi, distinto al NCEU di detto  
Comune al F.48 e precisamente:**

- **Abitazione di tipo civile al n. 39, censito alla part. 1152/1, Cat. A/2, piani T-1-2-, vani 6,5;**
- **Autorimessa al n. 39 censita alla particella 1152/2 cat. C/6, mq 20**
- **Abitazione di tipo civile al n. 37, censito alla part. 1152/3, Cat. A/2, piani T-1-2, vani 6,5;**
- **Autorimessa al n. 37 censita alla particella 1152/4 Cat. C/6, mq 19**

**2 -**

**fabbricati in Comune di Ravenna, Via Cilla, n. 44 ad uso rimessa, distinto al NCEU di detto  
Comune al Fg. 48, part. 1512 sub 18, Cat. C/6 di mq 45**

**Il tutto con i rispettivi e proporzionali diritti di comproprietà sulle eventuali parti comuni del  
fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c.**

Dalle verifiche risulta che i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione  
corrispondo ai dati catastali degli immobili oggetto del compendio, con eccezione della mancanza di  
indicazione della Sezione catastale del Comune di Ravenna – RA. Si segnala inoltre che i proprietari  
esecutati non hanno entrambi residenza al civico 37 di via Testi Rasponi, come da certificazioni  
anagrafiche già trasmesse con le verifiche preliminari come descritto nella relazione che segue.

8 / 47





**B - OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI**

Per le caratteristiche degli immobili, si propone la vendita in tre lotti così costituiti:

- |  |        |
|--|--------|
| - <b>LOTTO 1</b> - abitazione e garage - via Testi Rasponi n. 39 | PAG 09 |
| - <b>LOTTO 2</b> – abitazione e garage - via Testi Rasponi n. 37 | PAG 23 |
| - <b>LOTTO 3</b> – garage - Via Cilla, n. 44                     | PAG 37 |

IN SEGUITO LA RELAZIONE PERITALE PROCEDE CON TUTTI I CAPITOLI  
PER OGNI RISPETTIVO LOTTO

**C – DATI CATASTALI – PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI – LOTTO 1**

Identificazione catastale alla data del 06/06/2022:

Comune di RAVENNA (H199)

- **Sez. Urb. RA Foglio 48 Particella 1152 Subalterno 1, Categoria A/2, Zona censuaria 1, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 1.057,45, VIA ALESSANDRO TESTI RASPONI n. 39 Piano T - 1 – 2, Superficie: Totale: 188 mq;**

- **Sez. Urb. RA Foglio 48 Particella 1152 Subalterno 2, Categoria C/6, Zona censuaria 1, Classe 3, Consistenza 20 mq, Rendita Euro 123,95, VIA ALESSANDRO TESTI RASPONI n. 39 Piano T, Superficie: Totale: 32 mq.**

**Parti comuni**

- **Sez. Urb. RA Foglio 48 Particella 1152 Sub 5 B.C.N.C. (corte) comune a tutti i sub.**

Il fabbricato, di cui le unità sono parte, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna:

- Sez. Urb. RA Foglio 48 Particella 1152, Ente urbano di Sup. 511 mq

Si precisa che la consistenza dell'attuale mappale 1152 deriva dalla fusione dei mappali 1149 di mq 166 e del mappale 1152 di mq 345.

I beni risultano così intestati:

-

Diritto di: Proprieta' per 500/1000

-

Diritto di: Proprieta' per 500/1000.



**D - CONFINI - LOTTO 1**

Premesso che le ragioni si riferiscono alla situazione catastale in atti al momento della visura ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, i confini risultano i seguenti:

- **il mappale 1152** confina a Nord con mappale 1151 (edif.) ragioni.

- a Est con mappale 1512 (edif.) ragioni multiproprietà, a Sud con mappale 1148 (edif.) ragioni a Ovest confina con mappale 1003 (strada)

Via Testi Rasponi;

- **il sub 1 (abitazione)** confina con sub 5 (corte) B.C.N.C., con parti comuni del fabbricato, con sub 2 (garage adiacente) e sub 3 (abitazione adiacente) ragioni medesime ditte intestatarie dei beni in oggetto

- **il sub 2 (garage)** confina con sub 5 (corte) B.C.N.C., parti comuni del fabbricato, con sub 1 (abitazione adiacente) e con sub 4 (garage adiacente) ragioni medesime ditte intestatarie dei beni in oggetto, salvo altri.

**E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE - LOTTO 1**

**Piena proprietà (quota 1/1) di porzione di fabbricato costituito da abitazione civile del tipo villetta binata con ingresso indipendente disposta su tre piani fuori terra e sottotetto, con garage e porzione di corte circostante in uso esclusivo.**

L'abitazione e il garage sono ubicate in Via Testi Rasponi n. 39, Comune di Ravenna, Quartiere S. Biagio a due passi da Viale Cilla, nella zona Nord del centro abitato di Ravenna e distante circa 950 mt dalla sede del Comune.

La porzione in oggetto, delle due di cui si compone il fabbricato, è quella con orientamento a Nord ed è così costituita (sup. lorde arrot.):

piano terra abitabile (zona giorno e servizi) di mq 55,50 con portico di ingresso di mq 14,00 e balcone coperto di mq 8,00, piano primo abitabile (zona notte e servizi) di mq 56,50 con due balconi coperti rispettivamente di mq 8,00 e mq 13,00. Al piano secondo locale di servizio di mq 15,50, computato solo nella parte con altezza da min. ml 1,50 a massima ml 2,23, oltre ad ampia porzione con altezza da ml 1,50 a minima ml 0,58 utilizzabile come soffitta/ripostiglio ma non computabile nella superficie lorda vendibile. Il vano scala interno di mq 8,00 è calcolato 1 volta in proiezione orizzontale e al piano scantinato è presente il garage di mq 25,50 con altezza interna di

10/47



ml 2,00 e un locale vespaio destinato agli impianti di mq 33,50 con altezza interna di ml 1,86. Porzione di corte in uso esclusivo di mq 195,00 c.a.

Il fabbricato, che si sviluppa su quattro piani di cui uno parzialmente contro terra sul lato Ovest, è stato realizzato nel periodo 1987 – 1990 in muratura portante con orizzontamenti in latero – cemento, finitura esterna in laterizio faccia a vista nei prospetti del piano terra e seminterrato, nei pilastri del portico, nei muretti di contenimento dei giardini pensili, nelle canne fumarie, nei comignoli alla romagnola realizzati in opera. Le porzioni di facciate finite ad intonaco e tinteggiatura presentano quale elemento decorativo marcapiano in laterizio. La copertura è costituita da tetto a falde con manto in elementi di laterizio, gronde e pluviali in lamiera di rame. Soglie e bancali in pietra chiara e portico di ingresso finito con pavimentazione in cotto. Infissi esterni in legno del tipo scuri a doghette orizzontali e inferriate antintrusione in ferro battuto dove presenti. I telai a vetro sono in legno con vetro camera. Portoncini di ingresso di sicurezza rifiniti in legno con inserti in vetro come i portoni basculanti dei garage. La corte comune, proporzionalmente in uso esclusivo a ciascuna villetta ma non delimitata per ciascuna unità, è totalmente recintata sui vari fronti confinanti e sono presenti due cancelli carrabili con ante a battente motorizzate e due cancellini pedonali nella recinzione fronte strada che è realizzata con muretto finito con elementi di laterizio e completata da elementi in acciaio verniciato come i parapetti dei balconi che hanno in aggiunta copertina in piastrelle di cotto.

I vialetti e i corselli carrabili per l'accesso al garage nel piano seminterrato sono realizzati in piastrelle di ghiaino lavato. La restante corte è costituita dai rispettivi giardini delle due abitazioni.

L'abitazione in oggetto (sub 1) è così composta (sup. calpestabili arrotond.): al piano terra ingresso su soggiorno di mq 26,65 con camino in muratura, cucina di mq 15,80 con balcone coperto, disimpegno di mq 1,00 c.a con ripostiglio a muro e W.C. di mq 1,70 finestrato. Il piano presenta un dislivello di due alzate tra il soggiorno e la cucina. Altezza interna ml 2,73 c.a.

Al piano primo si accede da scala interna ed è composto da disimpegno di mq 3,60, due camere di cui una di mq 15,30 con bagno dedicato di mq 3,30 finestrato, antibagno di mq 1,00 e balcone coperto sul lato Est. Seconda camera di mq 10,20 con accesso al balcone coperto sul fronte Ovest, un bagno di mq 4,50 finestrato e un locale guardaroba di mq 6,60 con accesso anch'esso al



balcone lato Ovest. Anche al piano sono presenti alcuni dislivelli tra i vari ambienti. Altezza interna ml 2,70 con eccezione dei bagni che hanno altezza di ml 2,55 c.a.

Il piano sottotetto, accessibile sempre da scala interna in muratura, è costituito da un locale finestrato ad uso servizio di superficie mq 14,00 c.a, calcolata nella porzione con altezza massima di ml 2,23 e altezza minima di ml 1,50 c.a. per falde inclinate della copertura. Il restante locale sottotetto con destinazione soffitta ha altezza minima di ml 0,58 c.a. E' presente un caminetto in muratura e due finestre in falda con telaio a vetro in legno e vetrocamera oltre all'apertura a parete.

Al piano scantinato, che risulta in parte contro terra, è presente il garage di mq 20,00 con altezza interna di ml 2,00 e un locale definito come "vespaio areato" di mq 28,00 c.a. con altezza interna di ml 1,86 c.a, costituito da un vano più grande con finestra e caminetto in muratura e uno più piccolo adibito a centrale termica dov'è ubicata la caldaia e zona lavanderia, con piccola finestra di areazione.

L'immobile presenta le seguenti finiture interne:

- pareti intonacate e tinteggiate in generale per tutta l'abitazione e il garage;
- pareti rivestite in perlinato di legno naturale nel locale cantina adiacente al garage
- pavimenti e battiscopa di varie tipologie (gres, cotto nel piano scantinato e piano terra, in legno nel piano primo e sottotetto e ceramici nei bagni);
- la scala interna dal piano scantinato al piano terra è rivestita in piastrelle di cotto ed è completata da balaustra in acciaio verniciato con corrimano in legno;
- la scala interna dal piano terra al piano primo è finita con pedate, alzate e battiscopa a nastro in legno e completata da balaustra totalmente in legno;
- la scala interna dal piano primo al piano sottotetto è finita con pedate e battiscopa a nastro in legno e completata da balaustra totalmente in legno;
- rivestimenti ceramici nei bagni, nel locale scantinato e nella zona cottura della cucina;
- nei bagni sanitari di tipo standard con miscelatori monocomando;
- bagni al piano primo completi di doccia e anche di vasca in uno solo dei due;
- porte interno in legno di pregio;
- impianti di tipo sottotraccia;



- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale, termosifoni in ghisa;
- impianto di allarme antintrusione;
- impianto antenna TV;
- presenza di tende parasole avvolgibili nel balcone sul lato Est;
- utenze autonome.

Si segnala la presenza di:

- una casetta di arredo in legno per attrezzi da giardinaggio di piccole dimensioni ubicata nella porzione di verde pensile nella zona Nord Est della corte;
- nella parte sottostante il balcone del piano terra sul lato Est un muretto basso sul quale sono stati installati degli infissi e porta di accesso, a chiusura dello spazio sottostante la soletta del balcone ma arretrato rispetto al filo esterno dello stesso e con altezza di circa ml 1,77/1,80 c.a fuori terra.

Lo stato di conservazione in generale dell'unità immobiliare in oggetto è ottimo considerando l'epoca di realizzazione del fabbricato. Si segnala solamente che gli sporti di gronda evidenziano un po' il distacco della tinteggiatura e una macchia di umidità nella parete a confine con l'unità adiacente nel disimpegno dove c'è il collettore impianti e nel soffitto. Le finiture e i particolari architettonici continuano a conservare caratteristiche di pregio apprezzabili tutt'oggi. Buona l'ubicazione dell'edificio rispetto al contesto urbano e nel contesto delle abitazioni circostanti di analoga tipologia. Possibilità di parcheggiare più di un veicolo nella corte in uso esclusivo.

#### **F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA – LOTTO 1**

I terreni edificabili sui quali è stato realizzato l'immobile, di cui i beni in oggetto sono parte, sono stati acquistati da persone fisiche con n.2 atti a rogito Dott. Notaio Giorgio Mirri, entrambi stipulati in data 20.03.1986, di cui uno con Rep. n. 34932/5023 e uno con Rep. n. 34933/5024 (allegati) nei quali una parte venditrice dichiarava che l'immobile compravenduto era un proprio bene personale proveniente da successione e l'altra parte venditrice dichiarava che l'immobile compravenduto era un proprio bene personale in quanto acquistato prima dell'entrata in vigore della Legge n. 151 del 19 maggio 1975 e di non essere mai stato messo in comunione dei beni.

#### **G – SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO**

##### **ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE – LOTTO 1**



Da quanto verificato e accertato in sede di sopralluogo e sulla base degli accertamenti eseguiti presso gli Sportelli Anagrafici, Stato civile del Comune di Ravenna in data 27.04.2022 in via Testi Rasponi n. 39 Ravenna, risultano i seguenti residenti:

-

-

Gli immobili sono nella disponibilità della proprietà che li utilizza, quindi da liberarsi al Decreto di Trasferimento.

#### **Verifiche esistenza contratti di locazione**

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna - Ufficio Territoriale di Ravenna alla data del 19.05.2022 dopo la consultazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione e/o comodato relativi agli immobili oggetto di procedura.

#### **H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO – LOTTO 1**

I beni sono di proprietà di persone fisiche e sulla base degli accertamenti eseguiti presso gli Sportelli Anagrafici, Stato civile del Comune di Ravenna in data 03.05.2022 risulta quanto segue:

- è di stato civile celibe;
- , ha contratto matrimonio con in data in regime di separazione dei beni annotata in data nell'atto di matrimonio e successivamente in data vi è stato annotato il procedimento di separazione personale dei coniugi definito con Sentenza del Tribunale di Ravenna n. del

#### **I – PROVENIENZA – LOTTO 1**

Si precisa che la certificazione notarile ai sensi art. 567 2<sup>a</sup> co c.p.c. del Dottor Fabrizio Gradassi, Notaio in Ravenna (RA) aggiornata al 19 aprile 2021, risale fino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento del 07.12.2020. La scrivente ha inoltre verificato l'esatta provenienza dei beni mediante il reperimento dei titoli di acquisto derivativi trascritti in data antecedente di almeno 20 anni il pignoramento.



I terreni edificabili sui quali è stato realizzato l'immobile, di cui i beni in oggetto sono parte, sono pervenuti:

- con atto a rogito Dott. Notaio Giorgio Mirri, in data 20.03.1986, con Rep. n. 34932/5023, registrato a Ravenna il 09.04.1986 al n. 1532 Mod.I e ivi trascritto in data 22.03.1986 al Reg. Generale n. 3592 e Reg. Particolare n.2598, nel quale i signori

che dichiaravano di essere di stato civile celibe, in comune fra loro e per uguali quote acquistavano da \_\_\_\_\_ la piena proprietà di appezzamento di terreno edificabile sito in Ravenna via Testi Rasponi, distinto nel C.T. di Ravenna Sezione Ravenna al Foglio 48 – col mappale 1149 (già 605/c) di mq 166. Il bene compravenduto era pervenuto al venditore con Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dr. Lanfranco Amadesi di Ravenna in data 24.01.1964 n. 12595/1828 di rep., registrato a Ravenna il 12.02.1964 n. 1320 mod.I e trascritto a Ravenna in data 11.02.1964 art. 1191 vol. 2350 (Atto e relativa nota allegati);

- con atto a rogito Dott. Notaio Giorgio Mirri, in data 20.03.1986, Rep. n. 34933/5024, registrato a Ravenna il 09.04.1986 al n. 1531 Mod.I e ivi trascritto in data 22.03.1986 al Reg. Generale n. 3593 e Reg. Particolare n.2599, nel quale i signori \_\_\_\_\_, che dichiaravano di essere di stato civile celibe, in comune fra loro e per uguali quote acquistavano da \_\_\_\_\_ vedova, la piena proprietà di appezzamento di terreno edificabile sito in Ravenna via Testi Rasponi, distinto nel C.T. di Ravenna Sezione Ravenna al Foglio 48 – col mappale 1152 (già 999/c) di mq 345. Il bene compravenduto era pervenuto alla venditrice per successione. (Atto e relativa nota allegati)

## J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI – LOTTO 1

### ***Parti in comune, servitù e vincoli***

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento agli atti di provenienza del 20.03.1986 sopracitati a rogito Dott. Notaio Mirri (allegati), che riportano di seguito relativamente alle vendite oggetto di ciascun rogito:

- **Atto Rep. n. 34932/5023** che riporta:

*“3) la vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile compravenduto oggi si trova, con ogni sua accessione, soprastanza e pertinenza, usi e comunioni, servitù attive e passive esistenti.*

15/47



4) *Garantisce il venditore la proprietà dell'immobile compravenduto e la sua libertà da vincoli, aggravati, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche.*"

- **Atto Rep. n. 34933/5024** che riporta:

*"3) la vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile compravenduto oggi si trova, con ogni sua accessione, soprastanza e pertinenza, usi e comunioni, servitù attive e passive esistenti.*

4) *Garantisce la venditrice la proprietà dell'immobile compravenduto e la sua libertà da vincoli, aggravati, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche.*"

### **Spese condominiali pregresse gravanti sui beni**

Non vi è presenza di condominio costituito.

## **K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI – LOTTO 1**

### **Aggiornamento 30.06.2022**

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile ai sensi art. 567 2<sup>a</sup> co c.p.c. del Dottor Fabrizio Gradassi, Notaio in Ravenna (RA) aggiornata al 19 aprile 2021, *(in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)*

### **ELENCO PREGIUDIZIEVOLE**

#### **Iscrizioni**

- **Art. 3418/14.09.2001** ipoteca volontaria (mutuo fondiario)

**rinnovata con Art. 3388/03.09.2021 - nota allegata**

a favore di \_\_\_\_\_ con sede

in Lugo (RA)

contro

gravante la piena proprietà dei beni censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, al foglio 48, particella 1152 subalterni 3 e 4;

- **Art. 198/24.01.2012** ipoteca volontaria (mutuo fondiario) - **nota allegata**

a favore di \_\_\_\_\_ con

sede in Faenza (RA)

16/47





contro

gravante la piena proprietà dei beni censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, al foglio 48, particella 1152 subalterni 1, 2, 3 e 4;

- **Art. 1416/16.05.2018** ipoteca giudiziale (Decreto ingiuntivo Rep. 507/2018 Tribunale Ravenna) -

**nota allegata**

a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Ravenna (RA)

contro

gravante la piena proprietà dei beni censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, al foglio 48, particella 1512 subalterno 18

#### Trascrizioni

- **Art. 9842/28.08.2018** pignoramento immobiliare - **nota allegata**

a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Ravenna (RA)

contro

gravante la piena proprietà dei beni censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, al foglio 48, particella 1512 subalterno 18;

- **Art. 13913/07.12.2020** pignoramento immobiliare

a favore di \_\_\_\_\_

sede in Faenza (RA)

contro

gravante la piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei beni censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna Sezione Ravenna

- al foglio 48, particella 1152 subalterni 1, 2, 3 e 4;

e contro

gravante l'intera piena proprietà dei beni censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna Sezione Ravenna al foglio 48, particella 1512 subalterno 18.



**L – CONFORMITA' CATASTALE – LOTTO 1**

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo nelle unità immobiliari in oggetto si è riscontrata sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e la rispettiva planimetria catastale con eccezione di quanto segue.

Piano scantinato: il vano adiacente al garage non è rappresentato internamente sebbene venga rappresentata la sagoma del piano e indicata la porta di accesso. In detto locale l'altezza interna risulta di ml 1,86 ed è suddiviso in due vani identificabili come cantina di cui uno ospita la caldaia.

Piano terra: le spallette murarie del vano di collegamento tra il locale cucina e il soggiorno risultano leggermente differenti con un muretto basso che riduce il passaggio, non è presente il divisorio della parete della scala che accede al piano primo che risulta invece rappresentata in planimetria.

Piano primo: il muretto dei balconi, laterale e centrale, di divisione con l'unità adiacente come presente anche al piano terra non è rappresentato in planimetria.

Piano sottotetto: sono presenti due alzate che costituiscono il dislivello nel locale servizio e il muretto che dovrebbe costituire la parete del vano scala non è presente ma è costituita dalla semplice balaustra in legno.

Area esterna: nella parte sottostante il balcone del piano terra sul lato Est è presente un muretto basso sul quale sono stati installati degli infissi con porta di accesso non rappresentati.

**M – INDAGINE AMMINISTRATIVA****VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA – LOTTO 1*****Titoli edilizi***

Dall'esame del titolo di provenienza, dei titoli abilitativi e documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, risulta che il fabbricato, di cui è parte la porzione in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 1634/87 del 29.08.1987** Pratica Prot. Gen. n. 15533 del 17.04.1987 per *“Costruzione di edificio ad uso civile abitazione in Ravenna Via Testi Rasponi”*
- **Autorizzazione Edilizia del 14.02.1989 n. E/03/89** Pratica Prot. Gen. n. 49279 del 17.11.1988 per *“Costruzione recinzione, in Ravenna via Testi Rasponi”*



- **Concessione Edilizia n. 881/89 del 26.08.1989** Pratica Prot. Gen. n. 21669 del 19.95.1989 per  
"Variante in corso d'opera a costruzione di edificio di civile abitazione, in Ravenna via Testi  
Rasponi"
- **Domande di passo carrabile Prot. Gen. n. 39239 del 19.09.1989** per il civico n. 39
- **Abitabilità rilasciata in data 24.02.1990 Prot. Gen. n.39239/89** per "Fabbricato di nuova  
costruzione" a seguito di sopralluogo eseguito in data 24.11.1989 dagli Accertatori addetti alla  
Vigilanza degli Uffici Tecnici Comunali della Sezione Edilizia Privata e sopralluogo in data  
23.02.1990 da parte del Servizio di Igiene pubblica.

### **Difformità edilizie**

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

Si segnala che lo stato attuale dell'immobile in oggetto dal confronto con gli elaborati grafici dei titoli autorizzativi, evidenzia le seguenti difformità rispetto agli elaborati grafici Concessione Edilizia n. 881/89 del 26.08.1989.

Piano scantinato: il vano "vespaio areato" adiacente al garage è rappresentato come un unico locale chiuso sebbene nella planimetria catastale del garage sia rappresentata la porta di accesso (probabile errore grafico). L'altezza interna di questa cantina seminterrata risulta di ml 1,86 ed è suddivisa in due locali, di cui uno più grande con caminetto in muratura e una finestra che risulta in una posizione non rappresentabile nei grafici del titolo abilitativo.

Piano terra: le spallette murarie del vano di collegamento tra il locale cucina e il soggiorno risultano leggermente differenti, sono presenti solo due alzate rispetto alle tre rappresentate sia nella planimetria che in sezione. Non è presente inoltre il muretto che costituisce la parete del vano scala. E' presente un gradino tra il disimpegno e il bagno. E' presente un camino in muratura.

Piano primo: il muretto laterale e centrale del balcone, di divisione con l'unità adiacente, come presente anche al piano terra, non è rappresentato. E' presente un gradino tra il disimpegno e il bagno.

Piano sottotetto: sono presenti due alzate di dislivello nei locali di cui è composto il locale servizio. E' presente un camino in muratura. L'altezza massima risulta di ml 2,23 invece di ml 1,80 indicata

19/47



nell'elaborato grafico della sezione.

Area esterna: nella parte sottostante il balcone del piano terra sul lato Est è presente un muretto basso sul quale sono stati installati degli infissi con porta di accesso che non è rappresentato in planimetria. Lievi differenze in generale nella posizione di alcune spalle murarie sia interne che nella rappresentazione delle aperture esterne.

### **Regolarizzazioni e spese per sanatorie**

In generale le difformità riscontrate probabilmente sono state realizzate nel corso d'opera della variante finale. Anche catastalmente l'ipotesi viene confermata dal fatto che le planimetrie di primo impianto e uniche esistenti rappresentano uno stato attuale con maggior corrispondenza. Tuttavia, in considerazione anche del fatto che il fabbricato è stato realizzato tra il 1987 e 1990 e che l'agibilità è stata rilasciata a seguito del sopralluogo degli organi di vigilanza, secondo quanto indicato anche dai tecnici dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, si possono considerare ricadenti nelle tolleranze costruttiva previste dall'Art. 19bis comma 1ter della L.R. 23/2004. Il locale adiacente al garage, che è ricompreso nella sagoma del fabbricato, potrebbe quindi essere inquadrato solo come locale cantina per i requisiti previsti per tali locali. Per quanto attiene alla realizzazione sottostante il balcone ed essendo riconducibile ad un periodo sicuramente oltre i 10 anni ma non corrispondente all'epoca costruttiva del fabbricato, l'unica soluzione attuabile per sanare la situazione è la rimozione degli infissi presenti sul muretto in quanto il volume che si viene a realizzare anche se non comporta aumento di superficie coperta non rispetta distacco dei 5 mt dal confine frontistante. Per poter regolarizzare il muretto occorrerebbe presentare una pratica in sanatoria per Manutenzione straordinaria con pagamento di oblazione di importo minimo di Euro 516,00. L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate o provvedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi. Le spese complessive da sostenere per la regolarizzazione edilizia e l'aggiornamento catastale verranno considerate nella determinazione del valore finale dell'immobile.

### **Identificazione edilizia e urbanistica**

L'area di pertinenza comprendente l'unità oggetto di stima è inserita nei seguenti articoli dello strumento urbanistico vigente:

20/47



PSC - Articolo Normativa: Art.II.1°33 C.3 Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta

PSC 3: Articolo Normativa: Art.I.6°22 C.4 Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria di iniziativa pubblica Pb CORSO NORD

RUE 2: Articolo Normativa: Art. I.1.3 Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb CORSO NORD.

## N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE

### DEL VALORE DI MERCATO – LOTTO 1

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2021 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Quest'ultima per il Comune di Ravenna (RA) nella fascia/zona Centrale/B.GO S. ROCCO-S.BIAGIO-S. VITTORE, ZONA STADIO-OSPEDALE-TRIBUNALE-VIA VICOLI – Codice di zona B1 – Microzona catastale 0 – riportano valori di sup. lorda, in stato conservativo Normale, per *Abitazioni civili* compresi tra 1.800,00 e 2.250,00 Euro/mq. Altre fonti e banche dati riportano per tale zona valori compresi tra 1.770,00 e 2.540,00 Euro/mq per immobili di analoga tipologia.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate dei beni, dell'ubicazione in zona ben dotata di servizi e attività commerciali e dell'offerta inesistente di immobili di analoga tipologia in zona. Si considera inoltre lo stato generale di manutenzione del fabbricato in funzione anche dell'età dello stesso (circa 32/34 anni) e delle finiture architettoniche di pregio oltre alle spese per le irregolarità edilizie da sanare.

Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, viene determinato come segue:

RGE 189 - 2020					
LOTTO 1					
Ravenna – Via Testi Rasponi n. 39					
<b>Piena proprietà (quota 1/1) abitazione con ingresso indipendente</b> disposta su tre piani oltre a sottotetto, con garage e porzione di corte circostante in uso esclusivo con possibilità di parcheggiare due veicoli all'interno. Il fabbricato di cui è parte è stato realizzato nel periodo 1987- 1990. Nella disponibilità della proprietà che lo utilizza quindi da liberarsi al decreto di trasferimento					
Individuazione Catastale e descrizione	Superficie Lorda Mq	% di ragguaglio	SLV Mq	valore comm. €/mq per dest.	Valore commerciale Euro

21 / 47



<b><u>Abitazione</u></b>					
<b>Sez. Urb. RA Foglio 48 Part. 1152 Subalterno 1 (A/2)</b>					
Piano scantinato locali H ml 1,86	33,50	25%	8,40		
Piano terra – locali abitabili	55,50	100%	55,50		
Portico ingresso	14,00	25%	3,50		
Balcone coperto lato Est	8,00	25%	2,00		
Piano primo– locali abitabili	56,50	100%	56,50		
Balcone coperto lato Est	8,00	25%	2,00		
Balcone coperto lato Ovest	13,00	25%	3,30		
Piano sottotetto - locale di servizio – sup. computata nella parte con altezza da ml 1,50 a ml 2,23	15,50	100%	15,50		
Scala interna – calcolata 1 v. in proiezione orizzontale	8,00	50%	4,00		
<b><u>Garage</u></b>					
<b>Sez. Urb. RA Foglio 48 Part. 1152 Subalterno 2 (C/6)</b>					
Locale rimessa con altezza interna ml 2,00, collegato internamente e con finiture analoghe all'abitazione	25,50	60%	15,3		
<b><u>Area esterna</u></b>					
<b>Sez. Urb. RA Foglio 48 Part. 1152 Subalterno 5 (B.C.N.C.)</b>					
Porzione di corte in uso esclusivo	195,00	10%	19,50		
		<b>Totale</b>	<b>185,50</b>	<b>2.500</b>	<b>463.750,00</b>
		<b>Totale</b>		<b>Euro</b>	<b>463.750,00</b>
A detrarre spese per irregolarità edilizie e aggiornamento catastale determinate forfetariamente e comprensive di oblazioni, diritti e competenze professionali e/o lavori di ripristino				<b>Euro</b>	<b>- 4.000,00</b>
		<b>restano</b>		<b>Euro</b>	<b>459.750,00</b>
A detrarre importo a debito spese condominiali non corrisposte				<b>Euro</b>	<b>- 0,00</b>
A detrarre importo per vincoli e oneri giuridici non eliminabili				<b>Euro</b>	<b>- 0,00</b>
A detrarre importo per lo stato d'uso e di manutenzione oltre l'ordinario stato conservazione dell'immobile in riferimento al valore unitario attribuito				<b>Euro</b>	<b>- 0,00</b>
A detrarre importo per indisponibilità del bene per stato di possesso dell'immobile				<b>Euro</b>	<b>- 0,00</b>
		<b>TOTALE</b>		<b>Euro</b>	<b>459.750,00</b>
<b>VALORE COMMERCIALE ARROT. LOTTO 1 - QUOTA 1/1</b>				<b>Euro</b>	<b>460.000,00</b>
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL	15%			<b>Euro</b>	<b>- 69.000,00</b>
	<b>Totale</b>			<b>Euro</b>	<b>391.000,00</b>
<b>VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROT. DEL LOTTO 1 ABITAZIONE - GARAGE E CORTE IN USO ESCLUSIVO (QUOTA 1/1)</b>				<b>Euro</b>	<b>391.000,00</b>



**C – DATI CATASTALI – PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI – LOTTO 2**

Identificazione catastale alla data del 06/06/2022:

**Comune di RAVENNA (H199)**

- **Sez. Urb. RA Foglio 48 Particella 1152 Subalterno 3, Categoria A/2**, Zona censuaria 1, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 1.057,45, VIA ALESSANDRO TESTI RASPONI n. 37 Piano T - 1 – 2, Superficie: Totale: 184 mq;

- **Sez. Urb. RA Foglio 48 Particella 1152 Subalterno 4, Categoria C/6**, Zona censuaria 1, Classe 3, Consistenza 19 mq, Rendita Euro 117,75, VIA ALESSANDRO TESTI RASPONI n. 37 Piano T-1-2, Superficie: Totale: 32 mq.

Si segnala che il sub 4 sviluppa sul solo Piano T come da planimetria catastale allegata

**Parti comuni**

- **Sez. Urb. RA Foglio 48 Particella 1152 Sub 5 B.C.N.C.** (corte) comune a tutti i sub.

Il fabbricato, di cui le unità sono parte, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna:

- Sez. Urb. RA Foglio 48 Particella 1152, Ente urbano di Sup. 511 mq

Si precisa che la consistenza dell'attuale mappale 1152 deriva dalla fusione dei mappali 1149 di mq 166 e del mappale 1152 di mq 345.

I beni risultano così intestati:

-

Diritto di: Proprieta' per 500/1000

-

Diritto di: Proprieta' per 500/1000

**D - CONFINI - LOTTO 2**

Premesso che le ragioni si riferiscono alla situazione catastale in atti al momento della visura ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, i confini risultano i seguenti:

- **il mappale 1152** confina a Nord con mappale 1151 (edif.) ragioni

- a Est con mappale 1512 (edif.) ragioni multiproprietà, a Sud con mappale 1148 (edif.) ragioni

a Ovest confina con mappale 1003 (strada)

Via Testi Rasponi;

23 / 47



.....  
 - **il sub 3 (abitazione)** confina con sub 5 (corte) B.C.N.C., parti comuni del fabbricato, con sub 4 (garage adiacente) e sub 1 (abitazione adiacente) ragioni medesime ditte intestatarie dei beni in oggetto ;

- **il sub 4 (garage)** confina con sub 5 (corte) B.C.N.C., parti comuni del fabbricato, con sub 3 (abitazione adiacente) e con sub 2 (garage adiacente) ragioni medesime ditte intestatarie dei beni in oggetto , salvo altri.

### E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE - LOTTO 2

**Piena proprietà (quota 1/1) di porzione di fabbricato costituito da abitazione con ingresso indipendente del tipo villetta binata disposta su tre piani fuori terra e sottotetto, con garage e porzione di corte circostante in uso esclusivo.**

L'abitazione e il garage sono ubicati in Via Testi Rasponi n. 37, Comune di Ravenna, Quartiere S. Biagio" a due passi da Viale Cilla, nella zona Nord del centro abitato di Ravenna e distante circa 950 mt dalla sede del Comune.

La porzione in oggetto delle due di cui si compone il fabbricato è quella con orientamento a Sud ed è così costituita (sup. lorde arrot.):

piano terra abitabile (zona giorno e servizi) di mq 54,50 con portico di ingresso di mq 14,00 e balcone coperto di mq 8,00, piano primo abitabile (zona notte e servizi) di mq 55,50 con due balconi coperti rispettivamente di mq 9,00 e mq 13,00. Al piano secondo locale di servizio di mq 15,50 computato solo nella parte con altezza da min. ml 1,50 a massima ml 2,23 oltre a ampia porzione con altezza da ml 1,50 a minima ml 0,58 utilizzabile come soffitta/ripostiglio ma non computabile nella superficie lorda vendibile. Il vano scala interno di mq 8,00 è calcolato 1 volta in proiezione orizzontale e al piano scantinato sono presenti il garage di mq 24,50 con altezza interna di ml 2,00 c.a e un locale vespaio destinato agli impianti di mq 33,50 c.a. (calcolati negli elaborati dello stato legittimo). I locali del piano seminterrato al momento del sopralluogo risultavano non accessibili per motivi di sicurezza in quanto il solaio che costituisce il pavimento del locale rimessa è per buona parte demolito e ingombro di materiali che non consentono l'accesso. (si veda relazione fotografica) Porzione di corte in uso esclusivo di mq 196,00 c.a.

Il fabbricato, che si sviluppa su quattro piani di cui uno parzialmente contro terra sul lato Ovest, è stato realizzato nel periodo 1987 – 1990 in muratura portante con orizzontamenti in latero –

24 / 47





.....

cemento, finitura esterna in laterizio faccia a vista nei prospetti del piano terra e seminterrato, nei pilastri del portico, nei muretti di contenimento dei giardini pensili, nelle canne fumarie, nei comignoli alla romagnola realizzati in opera. Le porzioni di facciate finite ad intonaco e tinteggiatura presentano quale elemento decorativo il marcapiano in laterizio. La copertura è costituita da tetto a falde con manto in elementi di laterizio, gronde e pluviali in lamiera di rame. Soglie e bancali in pietra chiara e portico di ingresso finito con pavimentazione in cotto. Infissi esterni in legno del tipo scuri a doghette orizzontali e inferriate antintrusione in ferro battuto dove presenti. I telai a vetro sono in legno con vetro camera. Portoncini di ingresso di sicurezza rifiniti in legno con inserti in vetro come i portoni basculanti dei garage. La corte comune, proporzionalmente in uso esclusivo a ciascuna villetta ma non delimitata per ciascuna unità, è totalmente recintata sui vari fronti confinanti e sono presenti due cancelli carrabili con ante a battente motorizzate e due cancellini pedonali nella recinzione fronte strada che è realizzata con muretto finito con elementi di laterizio e completata da elementi in acciaio verniciato come i parapetti dei balconi che hanno in aggiunta copertina in piastrelle di cotto.

I vialetti e i corselli carrabili per l'accesso al garage nel piano seminterrato sono realizzati in piastrelle di ghiaino lavato. La restante corte è costituita dai rispettivi giardini delle due abitazioni.

L'abitazione in oggetto (sub 3) è così composta (sup. calpestabili arrot.): al piano terra ingresso su soggiorno di mq 26,65 con camino in muratura, cucina di mq 14,60 con balcone coperto, disimpegno di mq 1,00 c.a con ripostiglio a muro e W.C. di mq 1,90 finestrato. Il piano presenta un dislivello di due alzate tra il soggiorno e la cucina. Altezza interna ml 2,73 c.a.

Al piano primo si accede da scala interna ed è composto da disimpegno di mq 3,60, due camere di cui una di mq 14,10 con bagno dedicato di mq 3,50 finestrato con antibagno di mq 1,00 e balcone coperto sul lato Est, seconda camera di mq 10,20 con accesso al balcone coperto sul fronte Ovest, un bagno di mq 4,50 finestrato e un locale guardaroba di mq 6,60 con accesso anch'esso al balcone lato Ovest. Anche al piano primo sono presenti alcuni dislivelli tra i vari ambienti. Altezza interna ml 2,70 con eccezione dei bagni che hanno altezza di ml 2,55 c.a.

Il piano sottotetto, accessibile sempre da scala interna in muratura, è costituito da un locale finestrato ad uso servizio di superficie mq 14,00 c.a, calcolata nella porzione con altezza massima di ml 2,23 e altezza minima di ml 1,50 c.a. per falde inclinate della copertura. Il restante locale

25/47



sottotetto con destinazione soffitta ha altezza minima di ml 0,58 c.a. E' presente un caminetto in muratura e due finestre in falda con telaio a vetro in legno e vetrocamera oltre all'apertura a parete.

Al piano scantinato, che risulta in parte contro terra, è presente il garage di mq 18,75 con altezza interna di ml 2,00 e un locale definito come "vespaio areato" di mq 28,00 c.a. Come già segnalato in detti locali non è stato possibile accedere per motivi di sicurezza in quanto il solaio del garage dal quale si passa per entrare anche nel locale vespaio presenta buona parte del pavimento demolito con sottostante vespaio a vista, si veda relazione fotografica.

L'immobile presenta le seguenti finiture interne:

- pareti intonacate e tinteggiate;
- pavimenti e battiscopa di varie tipologie (gres, in legno nel piano terra, primo e sottotetto e ceramici nei bagni);
- la scala interna dal piano scantinato al piano terra è rivestita in piastrelle di cotto ed è completata da balaustra in acciaio verniciato con corrimano in legno. Alcune piastrelle evidenziano scheggiature;
- la scala interna dal piano terra al piano sottotetto è finita con pedate e battiscopa in legno e completata da balaustra in legno;
- rivestimenti ceramici nei bagni e nella zona cottura della cucina;
- nei bagni sanitari di tipo standard con miscelatori monocomando;
- bagni al piano primo con doccia e in uno anche la vasca da bagno;
- porte interno in legno di pregio;
- impianti di tipo sottotraccia;
- impianto di riscaldamento di tipo autonomo con termosifoni in ghisa;
- impianto di allarme antintrusione;
- impianto antenna TV;
- utenze autonome.

Si segnala la presenza di:

- una tettoia in legno con copertura di tipo rigido per ricovero autoveicoli ubicata nella porzione di corte lato Sud – Est;

26/47



- nella parte sottostante il balcone del piano terra sul lato Est un muretto basso sul quale sono stati installati degli infissi e porta di accesso, a chiusura dello spazio sottostante la soletta del balcone ma arretrato rispetto al filo esterno dello stesso e con altezza di circa ml 1,77/1,80 c.a fuori terra.

Lo stato di conservazione in generale dell'unità immobiliare in oggetto è buono. Nella stima saranno considerati i lavori per il ripristino del solaio del piano scantinato /garage. Considerando l'epoca di realizzazione del fabbricato in generale le finiture e i particolari architettonici continuano a conservare caratteristiche di pregio apprezzabili tutt'oggi. Buona l'esposizione delle unità in oggetto e l'ubicazione dell'edificio rispetto al contesto urbano e nel contesto delle abitazioni circostanti di analoga tipologia. Possibilità di parcheggiare più di un veicolo nella corte in uso esclusivo.

#### **F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA – LOTTO 2**

I terreni edificabili sui quali è stato realizzato l'immobile, di cui i beni in oggetto sono parte, sono stati acquistati da persone fisiche con n.2 atti a rogito Dott. Notaio Giorgio Mirri, entrambi stipulati in data 20.03.1986, di cui uno con Rep. n. 34932/5023 e uno con Rep. n. 34933/5024 (allegati) nei quali una parte venditrice dichiarava che l'immobile compravenduto era un proprio bene personale proveniente da successione e l'altra parte venditrice dichiarava che l'immobile compravenduto era un proprio bene personale in quanto acquistato prima dell'entrata in vigore della Legge n. 151 del 19 maggio 1975 e di non essere mai stato messo in comunione dei beni.

#### **G – SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO**

##### **ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE – LOTTO 2**

Da quanto verificato e accertato in sede di sopralluogo e sulla base degli accertamenti eseguiti presso gli Sportelli Anagrafici, Stato civile del Comune di Ravenna in data 27.04.2022 in via Testi Rasponi n. 37 Ravenna, risultano i seguenti residenti:

-

Gli immobili sono nella disponibilità della proprietà che li utilizza, quindi da liberarsi al Decreto di Trasferimento.

#### **Verifiche esistenza contratti di locazione**

27/47



Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna - Ufficio Territoriale di Ravenna alla data del 19.05.2022 dopo la consultazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione e/o comodato relativi agli immobili oggetto di procedura.

#### H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO – LOTTO 2

I beni sono di proprietà di persone fisiche e sulla base degli accertamenti eseguiti presso gli Sportelli Anagrafici, Stato civile del Comune di Ravenna in data 03.05.2022 risulta quanto segue:

- è di stato civile celibe;
- ha contratto matrimonio con in data , in regime di separazione dei beni annotata in data nell'atto di matrimonio e successivamente in data vi è stato annotato il procedimento di separazione personale dei coniugi definito con Sentenza del Tribunale di Ravenna n.

#### I – PROVENIENZA – LOTTO 2

Si precisa che la certificazione notarile ai sensi art. 567 2<sup>a</sup> co c.p.c. del Dottor Fabrizio Gradassi, Notaio in Ravenna (RA) aggiornata al 19 aprile 2021, risale fino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento del 07.12.2020. La scrivente ha inoltre verificato l'esatta provenienza dei beni mediante il reperimento dei titoli di acquisto derivativi trascritti in data antecedente di almeno 20 anni il pignoramento.

I terreni edificabili sui quali è stato realizzato l'immobile, di cui i beni in oggetto sono parte, sono pervenuti:

- con atto a rogito Dott. Notaio Giorgio Mirri, in data 20.03.1986, con Rep. n. 34932/5023, registrato a Ravenna il 09.04.1986 al n. 1532 Mod.I e ivi trascritto in data 22.03.1986 al Reg. Generale n. 3592 e Reg. Particolare n.2598, nel quale i signori che dichiaravano di essere di stato civile celibe, in comune fra loro e per uguali quote acquistavano da la piena proprietà di appezzamento di terreno edificabile sito in Ravenna via Testi Rasponi, distinto nel C.T. di Ravenna Sezione Ravenna al Foglio 48 – col mappale 1149 (già 605/c) di mq 166. Il bene compravenduto era pervenuto al venditore con Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dr. Lanfranco Amadesi di Ravenna in



data 24.01.1964 n. 12595/1828 di rep., registrato a Ravenna il 12.02.1964 n. 1320 mod.I e trascritto a Ravenna in data 11.02.1964 art. 1191 vol. 2350 (Atto e relativa nota allegati);

- con atto a rogito Dott. Notaio Giorgio Mirri, in data 20.03.1986, Rep. n. 34933/5024, registrato a Ravenna il 09.04.1986 al n. 1531 Mod.I e ivi trascritto in data 22.03.1986 al Reg. Generale n. 3593 e Reg. Particolare n.2599, nel quale i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ che dichiaravano di essere di stato civile celibe, in comune fra loro e per uguali quote acquistavano da \_\_\_\_\_ vedova, la piena proprietà di appezzamento di terreno edificabile sito in Ravenna via Testi Rasponi, distinto nel C.T. di Ravenna Sezione Ravenna al Foglio 48 – col mappale 1152 (già 999/c) di mq 345. Il bene compravenduto era pervenuto alla venditrice per successione. (Atto e relativa nota allegati)

## J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI – LOTTO 2

### **Parti in comune, servitù e vincoli**

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento agli atti di provenienza del 20.03.1986 sopracitati a rogito Dott. Notaio Mirri (allegati), che riportano di seguito relativamente alle vendite oggetto di ciascun rogito:

- **Atto Rep. n. 34932/5023** che riporta:

*“3) la vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile compravenduto oggi si trova, con ogni sua accessione, soprastanza e pertinenza, usi e comunioni, servitù attive e passive esistenti.*

*4) Garantisce il venditore la proprietà dell'immobile compravenduto e la sua libertà da vincoli, aggravii, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche.”*

- **Atto Rep. n. 34933/5024** che riporta:

*“3) la vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile compravenduto oggi si trova, con ogni sua accessione, soprastanza e pertinenza, usi e comunioni, servitù attive e passive esistenti.*

*4) Garantisce la venditrice la proprietà dell'immobile compravenduto e la sua libertà da vincoli, aggravii, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche.”*

### **Spese condominiali pregresse gravanti sui beni**

Non vi è presenza di condominio costituito.



## K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI – LOTTO 2

Aggiornamento 30.06.2022

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile ai sensi art. 567 2<sup>a</sup> co c.p.c. del Dottor Fabrizio Gradassi, Notaio in Ravenna (RA) aggiornata al 19 aprile 2021, *(in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)*

## ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

**Iscrizioni**

- **Art. 3418/14.09.2001** ipoteca volontaria (mutuo fondiario)

**rinnovata con Art. 3388/03.09.2021 - nota allegata**

a favore di \_\_\_\_\_ con sede  
in Lugo (RA)

contro

gravante la piena proprietà dei beni censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, al foglio 48, particella 1152 subalterni 3 e 4;

- **Art. 198/24.01.2012** ipoteca volontaria (mutuo fondiario) - **nota allegata**

a favore di \_\_\_\_\_ con  
sede in Faenza (RA)

contro

gravante la piena proprietà dei beni censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, al foglio 48, particella 1152 subalterni 1, 2, 3 e 4;

- **Art. 1416/16.05.2018** ipoteca giudiziale (Decreto ingiuntivo Rep. 507/2018 Tribunale Ravenna) - **nota allegata**

a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Ravenna (RA)

contro

gravante la piena proprietà dei beni censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, al foglio 48, particella 1512 subalterno 18

30 / 47



**Trascrizioni**

- **Art. 9842/28.08.2018** pignoramento immobiliare - *nota allegata*

a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Ravenna (RA)

contro

gravante la piena proprietà dei beni censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, al foglio 48, particella 1512 subalterno 18;

- **Art. 13913/07.12.2020** pignoramento immobiliare

a favore di \_\_\_\_\_ con  
sede in Faenza (RA)

contro

gravante la piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei beni censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna Sezione Ravenna

- al foglio 48, particella 1152 subalterni 1, 2, 3 e 4;

e contro

gravante l'intera piena proprietà dei beni censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna Sezione Ravenna al foglio 48, particella 1512 subalterno 18.

### L – CONFORMITA' CATASTALE – LOTTO 2

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo nelle unità immobiliari in oggetto si è riscontrata sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e la rispettiva planimetria catastale con eccezione di quanto segue.

Piano scantinato: il vano adiacente al garage non è rappresentato internamente sebbene venga rappresentata la sagoma del piano e indicata la porta di accesso.

Piano terra: le spallette murarie del vano di collegamento tra il locale cucina e il soggiorno risultano leggermente differenti con presenza di un muretto basso per metà circa del vano di passaggio, non è presente il muretto che costituisce la parete della scala che accede al piano primo che risulta invece rappresentata in planimetria.

Piano primo: il muretto dei balconi laterale e centrale di divisione con l'unità adiacente come presente anche al piano terra non è rappresentato in planimetria.

31/47



Piano sottotetto: sono presenti due alzate che costituiscono il dislivello nel locale servizio e il muretto che dovrebbe costituire la parete del vano scala non è presente ma è costituita dalla semplice balaustra in legno.

Area esterna: nella parte sottostante il balcone del piano terra sul lato Est è presente un muretto basso sul quale sono stati installati degli infissi con porta di accesso che non è rappresentato in planimetria oltre alla tettoia per ricovero veicoli sul lato Sud – Est della corte non rappresentata.

## M – INDAGINE AMMINISTRATIVA

### VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA – LOTTO 2

#### *Titoli edilizi*

Dall'esame del titolo di provenienza, dei titoli abilitativi e documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, risulta che il fabbricato, di cui è parte la porzione in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 1634/87 del 29.08.1987** Pratica Prot. Gen. n. 15533 del 17.04.1987 per *“Costruzione di edificio ad uso civile abitazione in Ravenna Via Testi Rasponi”*
- **Autorizzazione Edilizia del 14.02.1989 n. E/03/89** Pratica Prot. Gen. n. 49279 del 17.11.1988 per *“Costruzione recinzione, in Ravenna via Testi Rasponi”*
- **Concessione Edilizia n. 881/89 del 26.08.1989** Pratica Prot. Gen. n. 21669 del 19.05.1989 per *“Variante in corso d'opera a costruzione di edificio di civile abitazione, in Ravenna via Testi Rasponi”*
- **Domande di passo carrabile Prot. Gen. n. 39239 del 19.09.1989** per il civico n. 37
- **Abitabilità rilasciata in data 24.02.1990 Prot. Gen. n.39239/89** per *“Fabbricato di nuova costruzione”* a seguito di sopralluogo eseguito in data 24.11.1989 dagli Accertatori addetti alla Vigilanza degli Uffici Tecnici Comunali della Sezione Edilizia Privata e sopralluogo in data 23.02.1990 da parte del Servizio di Igiene pubblica.

#### *Difformità edilizie*

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

32 / 47





Si segnala che lo stato attuale dell'immobile in oggetto dal confronto con gli elaborati grafici dei titoli autorizzativi, evidenzia le seguenti difformità rispetto agli elaborati grafici Concessione Edilizia n. 881/89 del 26.08.1989.

Piano scantinato: il vano "vespaio areato" adiacente al garage ha un'altezza interna che risulta superiore a ml 1,40 indicata negli elaborati del titolo edilizio.

Piano terra: le spallette murarie del vano di collegamento tra il locale cucina e il soggiorno risultano leggermente differenti, sono presenti solo due alzate rispetto alle tre rappresentate sia nella planimetria che in sezione. Non è presente inoltre il muretto che costituisce la parete del vano scala. E' presente un gradino tra il disimpegno e il bagno. E' presente un camino in muratura.

Piano primo: il muretto dei balconi laterale e centrale di divisione con l'unità adiacente, come presente anche al piano terra, non è rappresentato. E' presente un gradino tra il disimpegno e il bagno.

Piano sottotetto: sono presenti due alzate nel dislivello tra i due locali di cui è composto il vano a servizio. E' presente un camino in muratura. L'altezza massima risulta di ml 2,23 invece di ml 1,80 indicata nell'elaborato grafico della sezione.

Lievi differenze in generale nella posizione di alcune spalle murarie sia interne che nella rappresentazione delle aperture esterne.

Area esterna: nella parte sottostante il balcone del piano terra sul lato Est è presente un muretto basso sul quale sono stati installati degli infissi con porta di accesso che non è rappresentato in planimetria. E' presente una tettoia con struttura in legno di dimensioni misurate all'interno dei pilastri di ml 2,95 x 5,45 con copertura rigida impermeabile soprastante.

### ***Regolarizzazioni e spese per sanatorie***

In generale le difformità riscontrate, probabilmente realizzate nel corso d'opera della variante finale. Anche catastalmente l'ipotesi viene confermata dal fatto che le planimetrie catastali di primo impianto e uniche esistenti rappresentano uno stato attuale con maggior corrispondenza. Tuttavia, in considerazione anche del fatto che il fabbricato è stato realizzato tra il 1987 e 1990 e che l'agibilità è stata rilasciata a seguito del sopralluogo degli organi di vigilanza, secondo quanto indicato anche dai tecnici dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, si possono



considerare ricadenti nelle tolleranze costruttiva previste dall'Art. 19bis comma 1ter della L.R. 23/2004. Il locale adiacente al garage, che è ricompreso nella sagoma del fabbricato, potrebbe quindi essere inquadrato solo come locale cantina per i requisiti previsti per tali locali.

Per quanto attiene alla realizzazione sottostante il balcone ed essendo riconducibile ad un periodo sicuramente oltre i 10 anni ma non corrispondente all'epoca costruttiva del fabbricato, l'unica soluzione attuabile per sanare la situazione è la rimozione degli infissi presenti sul muretto in quanto il volume che si viene a realizzare anche se non comporta aumento di superficie coperta non rispetta distacco dei 5 mt dal confine frontistante. Per poter regolarizzare il muretto occorrerebbe presentare una pratica in sanatoria per Manutenzione straordinaria con pagamento di oblazione di importo minimo di Euro 516,00.

La tettoia in legno presente andrà rimossa in quanto non osserva le distanze minime dai confini.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate o provvedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Le spese complessive da sostenere per la regolarizzazione edilizia e l'aggiornamento catastale verranno considerate nella determinazione del valore finale dell'immobile.

### ***Identificazione edilizia e urbanistica***

L'area di pertinenza comprendente l'unità oggetto di stima è inserita nei seguenti articoli dello strumento urbanistico vigente:

PSC - Articolo Normativa: Art.II.1°.33 C.3 Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta

PSC 3: Articolo Normativa: Art.I.6°.22 C.4 Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria di iniziativa pubblica Pb CORSO NORD

RUE 2: Articolo Normativa: Art. I.1.3 Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb CORSO NORD.



**N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE****DEL VALORE DI MERCATO – LOTTO 2**

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2021 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Quest'ultima per il Comune di Ravenna (RA) nella fascia/zona Centrale/B.GO S. ROCCO-S.BIAGIO-S. VITTORE, ZONA STADIO-OSPEDALE- TRIBUNALE-VIA VICOLI – Codice di zona B1 – Microzona catastale 0 – riportano valori di sup. lorda, in stato conservativo Normale, per *Abitazioni civili* compresi tra 1.800,00 e 2.250,00 Euro/mq. Altre fonti e banche dati riportano per tale zona valori compresi tra 1.770,00 e 2.540,00 Euro/mq per immobili di analoga tipologia.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate dei beni, dell'ubicazione in zona ben dotata di servizi e attività commerciali e dell'offerta inesistente di immobili di analoga tipologia in zona. Si considera inoltre lo stato generale di manutenzione del fabbricato in funzione anche dell'età dello stesso (circa 32/34 anni) e delle finiture architettoniche di pregio oltre alle spese per le irregolarità edilizie da sanare e i ripristini.

Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, viene determinato come segue:

<b>RGE 189 – 2020</b>					
<b>LOTTO 2</b>					
<b>Ravenna – Via Testi Rasponi n. 37</b>					
<b>Piena proprietà (quota 1/1) abitazione con ingresso indipendente</b> disposta su tre piani oltre a sottotetto, con garage e corte circostante in uso esclusivo con possibilità di parcheggiare due veicoli all'interno. Il fabbricato di cui è parte è stato realizzato nel periodo 1987- 1990. Nella disponibilità della proprietà che lo utilizza quindi da liberarsi al decreto di trasferimento					
<i>Individuazione Catastale e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di ragguaglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore comm. €/mq per dest.</i>	<i>Valore commerciale Euro</i>
<b><u>Abitazione</u></b>					
<b>Sez. Urb. RA Foglio 48 Part. 1152 Subalterno 3 (A/2)</b>					
Piano scantinato locali con H maggiore di ml 1,50	33,50	25%	8,40		
Piano terra – locali abitabili	54,50	100%	54,50		
Portico ingresso	14,00	25%	3,50		



Balcone coperto lato Est	9,00	25%	2,30		
Piano primo- locali abitabili	55,50	100%	55,50		
Balcone coperto lato Est	9,00	25%	2,30		
Balcone coperto lato Ovest	13,00	25%	3,30		
Piano sottotetto - locale di servizio – sup. computata nella parte con altezza da ml 1,50 a ml 2,23	15,50	100%	15,50		
Scala interna – calcolata 1 v. in proiezione orizzontale	8,00	50%	4,00		
<b><u>Garage</u></b>					
<b>Sez. Urb. RA Foglio 48 Part. 1152 Subalterno 3 (C/6)</b>					
Locale rimessa con altezza interna ml 2,00 -collegato internamente all'abitazione	24,50	60%	14,70		
<b><u>Area esterna</u></b>					
<b>Sez. Urb. RA Foglio 48 Part. 1152 Subalterno 5 (B.C.N.C.)</b>					
Porzione di corte in uso esclusivo	196,00	10%	19,60		
		<i>Totale</i>	<i>183,60</i>	<i>2.500</i>	<i>459.000,00</i>
		<i>Totale</i>		<i>Euro</i>	<i>459.000,00</i>
A detrarre spese per irregolarità edilizie e aggiornamento catastale determinato forfetariamente e comprensivo di oblazioni, diritti e competenze professionali e lavori di ripristino con smaltimento tettoia				<i>Euro</i>	<i>- 5.000,00</i>
		<i>restano</i>		<i>Euro</i>	<i>454.000,00</i>
A detrarre importo a debito spese condominiali non corrisposte				<i>Euro</i>	<i>- 0,00</i>
A detrarre importo per vincoli e oneri giuridici non eliminabili				<i>Euro</i>	<i>- 0,00</i>
A detrarre importo per lo stato d'uso e di manutenzione oltre l'ordinario stato conservazione dell'immobile in riferimento al valore unitario attribuito (ripristino piano scantinato) stimato in				<i>Euro</i>	<i>- 9.000,00</i>
A detrarre importo per indisponibilità del bene per stato di possesso dell'immobile				<i>Euro</i>	<i>- 0,00</i>
		<i>TOTALE</i>		<i>Euro</i>	<i>445.000,00</i>
<b>VALORE COMMERCIALE ARROT. LOTTO 2 - QUOTA 1/1</b>				<b>Euro</b>	<b>445.000,00</b>
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL		15%		<i>Euro</i>	<i>- 66.750,00</i>
		<i>Totale</i>		<i>Euro</i>	<i>378.250,00</i>
<b>VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROT. DEL LOTTO 2 ABITAZIONE - GARAGE E CORTE IN USO ESCLUSIVO (QUOTA 1/1)</b>				<b>Euro</b>	<b>378.000,00</b>



**C – DATI CATASTALI – PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI – LOTTO 3**

Identificazione catastale alla data del 06/06/2022:

**Comune di RAVENNA (H199)**

- **Sez. Urb. RA Foglio 48 Particella 1512 Subalterno 18, Categoria C/6**, Zona censuaria 1, Classe 2, Consistenza 45 mq, Rendita Euro 239,38, VIALE LUIGI CILLA n. 44 Piano S1, Superficie: Totale: 49 mq.

**Parti comuni**

- **Sez. Urb. RA Foglio 48 Particella 1512 Subalterno 1** via Luigi Cilla 44, piano Terra, B.C.N.C. (CORSIA AUTO E CAMMINAMENTI) ai sub dal 16 al 32, dal 35 al 77, dal 80 al 82, 84,86, 95, 96, 97, dal 100 al 113, dal 115 al 123, 127, 128, dal 130 al 132, 135, 136, 138, dal 140 al 151,156, dal 159 al 166, 168, 169, 170, 171

- **Sez. Urb. RA Foglio 48 Particella 1512 Subalterno 2** via Monsignore Francesco Lanzoni, piano Terra B.C.N.C. (CORTE E GIARDINO) ai sub dal 16 al 32, dal 35 al 77, dal 80 al 82,84,86, 95,96, 97, dal 100 al 113, dal 115 al 123,127,128, dal 130 al 132,135,136,138, dal 140al 151,156, dal 159 al 166,168, 169, 170. 171

- **Sez. Urb. RA Foglio 48 Particella 1512 Subalterno 3**, viale Luigi Cilla, piano Terra, B.C.N.C (PORTICO) a tutti i sub;

- **Sez. Urb. RA Foglio 48 Particella 1512 Subalterno 4**, viale Luigi Cilla, piano Terra, B.C.N.C. (PORTICO) a tutti i sub.

Il fabbricato insiste su un'area identificata al Catasto Terreni:

Comune di RAVENNA (H199A) (RA) Sezione RAVENNA Foglio 48 Particella 1512

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 - ENTE URBANO di Superficie: 5.833 mq.

I beni risultano così intestati:

-

Diritto di: Proprieta' per 1/1

**D - CONFINI - LOTTO 3**

Premesso che le ragioni si riferiscono alla situazione catastale in atti al momento della visura ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, i confini sono i seguenti:

37/47



- **il mappale 1512** confina a Nord con mappale 1509 (Ente Urbano) ragione Comune di Ravenna, a Sud – Est con mappale 1510 (Ente Urbano) ragione Comune di Ravenna, a Ovest con mappali 999, 1151, 1152, 1148, 1176 (edif.) ragioni multiproprietà;

- **il sub 18 (garage)** confina con muri perimetrali, con parti comuni sub 5 B.C.N.C. (corsia di manovra e scala), con sub 6 B.C.N.C. (vano scale e ascensore, sala macchine), con Sub 19 (garage adiacente) ragione BEZZI C., salvo altri.

### E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE - LOTTO 3

#### **Piena proprietà (quota 1/1) locale con destinazione garage in rimessa interrata.**

Il bene è ubicato al piano primo sottostrada del "Quartiere S. Biagio", zona Nord del centro abitato di Ravenna e distante circa 950 mt dalla sede del Comune. Il complesso è costituito da tre corpi di fabbrica identificati nelle pratiche edilizie "A", "B" e "C", a destinazione residenziale, commerciale e uffici in angolo tra Viale L. Cilla e Via Monsignore Francesco Lanzoni costituito in totale da n. 92 tra appartamenti, uffici, negozi e garages.

Il garage in oggetto, con accesso dall'ingresso carrabile condominiale al civico 44 di Viale L. Cilla, ha superficie lorda arr. di mq 47,00 e altezza interna ml 2,35 c.a, ed è parte del corpo di fabbrica "A".

L'edificio si sviluppa su 4 piani fuori terra serviti da ascensore oltre a sottotetti e un piano sottostrada dedicato a rimessa con garages e depositi/cantine. Edificio di forma regolare in pianta di dimensioni massime mt 72 x mt 22 c.a con struttura costituita da platea di fondazione, struttura a travi e pilastri, con cornicioni e scale in c.c.a, primo solaio di tipo prefabbricato e in generale orizzontamenti e coperto a falde inclinate in parte in latero-cemento e in parte a muretti e tavelloni. Tamponamenti in laterizio intonacati e tinteggiati. Balconi e terrazzi con fioriere completato da balaustre in acciaio verniciato e pannello in vetro. Lattonerie in generale in lamiera di rame, infissi con vetrocamera e telaio in alluminio. Soglie e bancali in pietra chiara. I vani scala condominiali sono contraddistinti da parete vetrata con corpo parzialmente in aggetto sporgente dal profilo generale del fabbricato. Le parti al piano terra costituite dal porticato ad uso pubblico sono pavimentate in gres per esterni. Sul lato Nord del fabbricato è presente un ampio parcheggio pubblico direttamente accessibile dal porticato oltre ad un altro presente sul lato Sud. L'area comune destinata ai camminamenti pedonali e i vialetti posti sulla parte Sud del fabbricato sono

38/47



realizzati in lastre di ghiaino lavato posate su soletta in c.c.a e il vialetto principale è in blocchetti di cls. L'illuminazione esterna è realizzata con lampioncini a terra. L'accesso alla rimessa interrata nel fabbricato è posto al civ. 44 ed è regolamentato da cancello carrabile e portone basculante entrambi di tipo motorizzato.

**Il garage (sub 18)** al piano primo sottostrada è costituito da (sup. nette arrot.) un unico ampio locale di mq 45,00 c.a con n. 2 finestre alte che affacciano sulle bocche di lupo e un portone di ingresso di tipo basculante in lamiera verniciata con apertura manuale. Altezza interna ml 2,35/2,40 c.a. E' presente l'impianto elettrico di tipo esterno e la pavimentazione è analoga a quella della corsia carrabile, in cemento industriale colorato. Il garage è di dimensioni notevoli e anche se utilizzabile per un solo veicolo per la conformazione a L, dispone di ulteriore spazio per il ricovero di una/due moto di medie/grandi dimensioni oppure essere adibito a deposito. Ottimale la posizione rispetto alla corsia di manovra che rende agevole l'entrata e l'uscita con il mezzo.

#### **F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA – LOTTO 3**

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario (persona fisica) con atto Decreto di Trasferimento del Tribunale di Ravenna, da precedente proprietà costituita sempre da persona fisica.

#### **G – SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO**

##### **ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE – LOTTO 3**

Da quanto verificato e accertato in sede di sopralluogo alla presenza del custode nominato, il bene risulta nella disponibilità della proprietà che lo utilizza, quindi da liberarsi al Decreto di Trasferimento.

##### ***Verifiche esistenza contratti di locazione***

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna - Ufficio Territoriale di Ravenna alla data del 19.05.2022 dopo la consultazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione e/o comodato relativi all'immobile in oggetto.

#### **H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO – LOTTO 3**

I beni sono di proprietà di persona fisica e sulla base degli accertamenti eseguiti presso gli Sportelli Anagrafici, Stato civile del Comune di Ravenna in data 03.05.2022 risulta quanto segue:

- è di stato civile celibe.

-



**I – PROVENIENZA – LOTTO 3**

Si precisa che la certificazione notarile ai sensi art. 567 2<sup>a</sup> co c.p.c. del Dottor Fabrizio Gradassi, Notaio in Ravenna (RA) aggiornata al 19 aprile 2021, risale fino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento del 07.12.2020. La scrivente ha inoltre verificato l'esatta provenienza dei beni mediante il reperimento dei titoli di acquisto derivativi trascritti in data antecedente di almeno 20 anni il pignoramento e il bene in oggetto è pervenuto con Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Ravenna sede di Lugo (RA) in data 12.09.2016 con Repertorio n. 521 trascritto in data 11.10.2016 al Registro Generale n. 16647 e Registro Particolare n.10768, nel quale l'intera piena proprietà passava a

Allo stesso, il bene era pervenuto

.. con sede in , con atto di acquisto a rogito Dr. Notaio Paolo Mario Plessi in Conselice (RA) in data 04.09.2000 con Rep. 54480 e trascritto in data 07.09.2000 al Registro Generale n.14681 e Registro Particolare n. 10013. (Note allegate).

**J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI – LOTTO 2*****Parti in comune, servitù e vincoli***

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento agli atti di provenienza sopracitati e al "Regolamento del Residence LE TERRAZZE Viale Cilla angolo Via Mons. Lanzoni" (allegato) e di cui si riporta un estratto relativo alle parti comuni del fabbricato già citate nel capitolo IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

"Articolo 7. Lo spazio circostante al Residence sub 1 (con bordatura gialla) è di proprietà condominiale in solo uso al condominio. Il Giardino comune sub 2 (con bordatura verde) è di proprietà condominiale con servitù di uso pubblico. Pertanto le spese di manutenzione saranno sostenute da tutti i condomini secondo i millesimi generali del condominio, mentre le spese di manutenzione delle due aree assegnate in uso esclusivo le rispettive unità immobiliari (bordatura rosa) saranno carico dei medesimi proprietari."

***Spese condominiali pregresse gravanti sui beni***

Da quanto dichiarato dall'Amministratrice condominiale di  
in Ravenna per il condominio "Residence Le Terrazze" sito in Via  
Cilla 22/44 – Via M. Manzoni 3/37 Ravenna di cui fa parte l'unità in oggetto:

40/47





- esiste il regolamento di condominio e si allega;
- nell'ultima assemblea che si è tenuta in data 06.06.2022 ad oggi, non vi sono ancora lavori straordinari deliberati anche se in fase di valutazione, in attesa di ulteriori preventivi, il lavoro in rifacimento dei tetti condominiali e si allega il verbale;
- la polizza globale fabbricato del condominio è in essere e si allega;
- il Certificato Prevenzione Incendi N. 27375 relativo a rimessa interrata con n. 31 veicoli è stato rinnovato in data 05.07.2021 con Prot.3119 e si allega;
- attualmente sono in atto contenziosi con condomini per posizioni debitorie;
- si allegano bilancio Consuntivo di Gestione Globale - periodo dal 01/01/2021 al 31/12/2021 e preventivo Gestione Globale - periodo dal 01/01/2022 al 31/12/2022 secondo i quali le spese condominiali ordinarie gravanti sull'immobile identificato al n. 6 (garage) risultano di circa 251,00 Euro annui;
- sull'unità immobiliare grava un pignoramento immobiliare promosso dal condominio, temporaneamente sospeso, in quanto il giudice ha concesso alla proprietà una dilazione di pagamento e al momento le rate sono regolarmente pagate;
- relativamente al n. 6 risulta un saldo dell'esercizio precedente pari a Euro 6.025,81 a debito oggetto del pignoramento di cui sopra.

Di seguito importi rate e date di scadenza previste all'unità in oggetto:

Rata n.1: scadenza 10.06.2022 Euro 6.068,00

Rata n.2: scadenza 10.07.2022 Euro 42,00

Rata n.3: scadenza 10.08.2022 Euro 40,00

Rata n.4: scadenza 10.09.2022 Euro 40,00

Rata n.5: scadenza 10.10.2022 Euro 40,00

Rata n.6: scadenza 10.11.2022 Euro 40,00.

### **K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI – LOTTO 3**

#### **Aggiornamento 30.06.2022**

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile ai sensi art. 567 2<sup>a</sup> co c.p.c. del Dottor Fabrizio Gradassi, Notaio in Ravenna (RA)



aggiornata al 19 aprile 2021, *(in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)*

## ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

### Iscrizioni

- **Art. 3418/14.09.2001** ipoteca volontaria (mutuo fondiario)

**rinnovata con Art. 3388/03.09.2021 - nota allegata**

a favore di \_\_\_\_\_ con sede

in Lugo (RA)

contro

gravante la piena proprietà dei beni censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, al foglio 48, particella 1152 subalterni 3 e 4;

- **Art. 198/24.01.2012** ipoteca volontaria (mutuo fondiario) - **nota allegata**

a favore di \_\_\_\_\_ con

sede in Faenza (RA)

contro

gravante la piena proprietà dei beni censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, al foglio 48, particella 1152 subalterni 1, 2, 3 e 4;

- **Art. 1416/16.05.2018** ipoteca giudiziale (Decreto ingiuntivo Rep. 507/2018 Tribunale Ravenna) -

**nota allegata**

a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Ravenna (RA)

contro

gravante la piena proprietà dei beni censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, al foglio 48, particella 1512 subalterno 18

### Trascrizioni

- **Art. 9842/28.08.2018** pignoramento immobiliare - **nota allegata**

a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Ravenna (RA)

42 / 47



contro

gravante la piena proprietà dei beni censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, al foglio 48, particella 1512 subalterno 18;

- **Art. 13913/07.12.2020** pignoramento immobiliare

a favore di

con

sede in Faenza (RA)

contro

gravante la piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei beni censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna Sezione Ravenna

- al foglio 48, particella 1152 subalterni 1, 2, 3 e 4;

e contro

gravante l'intera piena proprietà dei beni censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna Sezione Ravenna al foglio 48, particella 1512 subalterno 18.

### L – CONFORMITA' CATASTALE – LOTTO 3

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo alla presenza del custode nominato, nell'unità immobiliare in oggetto si è riscontrata sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e la rispettiva planimetria catastale. L'altezza interna rilevata tra ml 2,36 e ml 2,40, catastalmente è ml 2,40.

### M – INDAGINE AMMINISTRATIVA

#### VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA – LOTTO 3

##### **Titoli edilizi**

Dall'esame dei titoli abilitativi e documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, risulta che il fabbricato, di cui è parte la porzione in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

##### **Pratiche edilizie dell'intero fabbricato "A"**

- - **Concessione Edilizia n.140 del 25.02.1994** – Pratica P.G. 30972 del 13.07.1993 per  
*“Costruzione di complesso residenziale commerciale e per uffici in Ravenna Via Testi Rasponi e Via Sant’Alberto (Comparto 19/A – 19/B del Corso Nord)”*
- - **Concessione Edilizia n.2384 del 17.10.1994** – Pratica P.G. 30044 del 26.07.1994 per  
 43/47



.....  
"Variante in C.O. a costruzione di complesso residenziale commerciale e per uffici EDIFICIO A  
in Ravenna Corso Nord (Comparto 19/A – 19/B)"

- - **Pratica di Deposito sismico N. 10390 del 24.12.1996**
- Pratica DIA Prot. Generale n. 43837/95 per Varianti successive
- - Pratica DIA Prot. Generale n. 1000/96 per Varianti successive
- - Pratica DIA Prot. Generale n. 33212/96 per Varianti successive
- - **Concessione Edilizia n.1789 del 09.12.1996** – Pratica P.G. 46993 del 12.11.1996 per  
"Variante in C.O. a costruzione di complesso residenziale commerciale e per uffici in Ravenna  
Via Cilla (Corso Nord)"
- - **Certificazione di Agibilità parziale Prot. Gen. 54383 del 1996** con Certificato di Collaudo  
Statico ai sensi Lg. 1086/71 - relativa alla Concessione Edilizia n. 140 del 25.02.1994 e pratiche  
successive - Sopralluogo del 13.12.1997 per rilascio limitatamente ai negozi e uffici del Corpo A
- - **Certificazione di Agibilità del 18.05.1998 Prot. Gen. 11178/1997** relativa alla Concessione  
Edilizia n. 140 del 25.02.1994 e pratiche successive - relativo ai garage e ai depositi al piano  
seminterrato. Allegati alla richiesta di rilascio Certificazioni di Conformità impianti e Certificato  
Prevenzione Incendi del 16.06.1997. Sopralluogo del 17.11.1997 e successivi.

### **Difformità edilizie**

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

Si segnala che dal confronto con lo stato attuale dell'immobile in oggetto e gli elaborati grafici dei titoli autorizzativi, per quanto è stato possibile rilevare in sede di sopralluogo, risulta esservi sostanziale corrispondenza. Si segnala l'altezza leggermente inferiore a ml. 2,40.

### **Regolarizzazioni e spese per sanatorie**

In generale le lievi differenze costruttive riscontrate, sono riconducibili alla realizzazione conclusiva di cui alla variante finale nel 1996, tuttavia l'agibilità è stata rilasciata a seguito di vari sopralluoghi degli organi di vigilanza e secondo quanto indicato anche dai tecnici dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, si possono considerare ricadenti nelle tolleranze costruttive previste dall'Art. 19bis comma 1ter della L.R. 23/2004.



**Identificazione edilizia e urbanistica**

Il lotto di pertinenza comprendente il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di stima è inserito negli strumenti urbanistici del Comune di Ravenna:

PSC 3 - Art.II.1°.33 C.3 - Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta

PSC 3 - Art.I.6°.22 C.4 - Art. I.1.3 Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria di iniziativa pubblica Pb CORSO NORD

**N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE****DEL VALORE DI MERCATO – LOTTO 3**

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2021 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Quest'ultima per il Comune di Ravenna (RA) nella fascia/zona Centrale/B.GO S. ROCCO-S.BIAGIO-S. VITTORE, ZONA STADIO-OSPEDALE- TRIBUNALE-VIA VICOLI – Codice di zona B1 – Microzona catastale 0 – riportano valori di sup. lorda, in stato conservativo Normale, per Box compresi tra 900,00 e 1.100,00 Euro/mq. Altre fonti e banche dati riportano per tale zona valori compresi tra 790,00 e 1,160 Euro/mq per *autorimesse*.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate del bene, della dimensione non comune, dello stato generale di conservazione, dell'ubicazione, della collocazione in un contesto condominiale e delle spese di gestione gravanti sull'unità anche se ripartite proporzionalmente alle tabelle millesimali e della posizione debitoria in atto, che rimarrà a carico del soggetto aggiudicatario.

Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, viene determinato come segue:

**RGE 189 - 2020****LOTTO 3****Ravenna – Via Cilla n. 44**

**Piena proprietà (quota 1/1) di ampio garage in autorimessa** al piano primo sotto strada di complesso condominiale denominato "Residence Le Terrazze" nel quartiere zona S.Biagio comparto Nord e realizzato nel periodo 1994 -1996. Nella disponibilità della proprietà che lo utilizza. Libero al decreto di trasferimento

45/47



Individuazione Catastale e descrizione	Superficie Lorda Mq	% di ragguglio	SLV Mq	valore comm. €/mq per dest.	Valore commerciale Euro
<b>Sez. Urb. RA Foglio 48 Part. 1512 Subalterno 18 (C/6)</b>					
Garage al piano primo sottostrada	47,00	100%	47,00		
		<i>Totale</i>	47,00	1.100	51.700,00
			<i>Totale</i>	Euro	51.700,00
A detrarre spese per irregolarità edilizie e aggiornamento catastale				Euro	- 0,00
			<i>restano</i>	Euro	51.700,00
A detrarre importo a debito spese condominiali				Euro	- 6.025,81
			<i>restano</i>	Euro	45.674,19
A detrarre importo per vincoli e oneri giuridici non eliminabili				Euro	- 0,00
A detrarre importo per lo stato d'uso e di manutenzione oltre l'ordinario stato conservazione dell'immobile in riferimento al valore unitario attribuito stimato nel 5%				Euro	- 2.283,70
A detrarre importo per indisponibilità del bene per stato di possesso dell'immobile				Euro	- 0,00
			<i>TOTALE</i>	Euro	43.390,49
<b>VALORE COMMERCIALE ARROT. LOTTO 3 - QUOTA 1/1</b>				<b>Euro</b>	<b>43.000,00</b>
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%	Euro	- 6.450,00
			<i>Totale</i>	Euro	36.550,00
<b>VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROT. DEL LOTTO 3 GARAGE (QUOTA 1/1)</b>				<b>Euro</b>	<b>36.500,00</b>

Confidando di aver svolto correttamente l'incarico affidatogli la sottoscritta è a disposizione per ogni eventuale chiarimento o integrazione.

Contemporaneamente al deposito, si provvede a trasmettere alle parti convenute la presente relazione peritale di stima.

Faenza 07/07/2022

L'Esperto stimatore

Geom. Tamara Palma

FIRMATO DIGITALMENTE

46/47



---

**ALLEGATI**

- 1 - Documentazione catastale LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3
- 2 - Documentazione fotografica LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3
- 3 Atti di provenienza LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3
- 4 Certificazione notarile
- 5 Visure ipotecarie di aggiornamento
- 6 Titoli abilitativi LOTTO 1 - LOTTO 2 – LOTTO 3
- 7 Tabella dei valori di riferimento O.M.I. Agenzia delle Entrate
- 8 Estratti bilanci condominiali, regolamento e polizza globale fabbricati LOTTO 3
- 9 Schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare per ogni lotto riportante descrizione sintetica, ubicazione, stato occupazione e prezzo di stima
- 10 Allegato A Foglio riassuntivo in formato word di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita

