

**TRIBUNALE DI RAVENNA**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SAMUELE LABANCA  
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
*promosso da*

**N. 30/2023**

R.G. ESEC.

**Udienza 17.01.2024**

[REDACTED]

[REDACTED]

*contro*

[REDACTED]

***C.T.U. Geom. Manuel Santandrea***

\*\*\*

**INDICE**

- Cap. 1 - Premessa - quesiti
- Cap. 2 - Identificazione catastale
- Cap. 3 - Accatastamento
- Cap. 4 - Corrispondenza al pignoramento e alla nota di trascrizione
- Cap. 5 - Descrizione dei beni
- Cap. 6 - Provenienza - possesso del bene - regimi patrimoniali
- Cap. 7 - Confini
- Cap. 8 - Iscrizioni, trascrizioni, gravami, vincoli e oneri  
condominiali
- Cap. 9 - Condonò edilizio - conformità urbanistica - Agibilità
- Cap. 10 - Pluralità di compendi immobiliari
- Cap. 11 - Divisibilità
- Cap. 12 - Metodologia di stima
- Cap. 13 - Stima
- Cap. 14 - Bando d'asta (ALL. G).



\*\*\*

## 1. Premessa - quesiti

Con decreto del 14.06.2023 lo scrivente **Geom. Manuel Santandrea** con Studio in Faenza Via Bondiolo n. 1, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ravenna al n. 1393 ed al n. 100 dell'elenco dei periti di Codesto Spettabile Tribunale, venne nominato C.T.U. dall'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Samuele Labanca, nella procedura in epigrafe indicata.

Il 29.06.2023 accettò l'incarico e prestò il giuramento di rito al fine di dare risposta al seguente quesito che, per comodità di lettura viene sinteticamente trascritto:

- 1) *provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto...(omissis)...il debitore all'indirizzo risultante agli atti ...(omissis)..., della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali...(omissis)...;*
- 2) ***identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili ...(omissis)...;***
- 3) ***verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza. ...(omissis)...***
- 4) *accerti se gravano sul bene **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità ...(omissis)...;***
- 5) *prenda visione ed estraiga copie delle **planimetrie catastali***



- degli immobili di cui all'atto di pignoramento e verifichi la **conformità** delle stesse e dei dati catastali allo stato di fatto;
- 6) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti e nel caso di immobili che hanno provenienza successoria **segnali** la eventuale **manca**za della trascrizione **dell'accettazione di eredità**;
- 7) riferisca sullo stato di **possesso** degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se **occupato da terzi**, del titolo in base al quale l'immobile è occupato ...(omissis)...con particolare riferimento all'esistenza di **contratti registrati** in data **antecedente al pignoramento** ...(omissis)...
- 8) provveda a verificare, l'esistenza di **formalità**, eventuali **vincoli trascritti**, di carattere **storico-artistici**, di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri gravanti sugli immobili pignorati...(omissis)... che **resteranno a carico dell'acquirente**;
- 9) provveda a verificare l'esistenza di **formalità**, **vincoli** od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che **saranno cancellati** o che comunque risulteranno **non opponibili all'acquirente**;
- 10) verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali **spese straordinarie già deliberate**, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali **spese condominiali insolute** nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;



- 11) *verifichi e indichi quale sia la **destinazione urbanistica** dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed **allegare** il **certificato di destinazione urbanistica** attuale nei previsti casi di legge;*
- 12) *provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità, nei previsti casi di legge;*
- 13) *per i fabbricati, verifichi la **regolarità edilizia ed urbanistica** del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di **agibilità** dello stesso...(omissis)... dica se il bene sia **condonabile** ai sensi di legge, **quantificando** orientativamente l'importo dovuto a titolo di eventuale **oblazione** e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie.*
- 14) *in caso di **opere abusive**, proceda l'esperto al **controllo** della **possibilità di sanatoria** ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando orientativamente gli **eventuali costi** della stessa...(omissis); verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto D.P.R. 380/2001, specificando orientativamente il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 15) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero*



- derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 16) *qualora i fabbricati **non siano** ancora **censiti** al C.F., provveda, previo specifica autorizzazione e a fronte di specifico preventivo di spesa a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento...(omissis);*
- 17) *segnali eventuali variazioni colturali o cambi d'uso;*
- 18) *proceda alla **stima** dei singoli **beni pignorati**...(omissis);*
- 19) *nell'ipotesi siano state **pignorate una o più quote**, accerti il nominativo di tutti gli altri **comproprietari**, valuti se gli immobili siano **comodamente divisibili** in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più **progetti di divisione** formando **lotti** corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali **conguagli** in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quota non pignorate;*
- 20) *evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni ...(omissis)...;*
- 21) *precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in **lotto unico** o in **più lotti**, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti...(omissis);*
- 22) *acquisisca il numero di **codice fiscale** del debitore esecutato;*



- 23) *acquisisca copia del certificato di **stato civile** del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali..(omissis);*
- 24) *acquisisca inoltre il **certificato storico di residenza** degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari...(omissis);*
- 25) *...omissis..;*
- 26) *...omissis...;*
- 27) *provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato...(omissis);*
- 28) *provveda infine ad inviare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia al debitore a mezzo p.e.c. (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria)..(omissis).*

\*\*\*

L'inizio delle operazioni peritali venne fissato per il giorno **27.07.2023** attraverso il custode giudiziale nominato Avv. Domenica Paola Valtancoli di Faenza. Per i motivi che si tratteranno meglio in seguito si anticipa che l'accesso per l'ispezione dell'unità immobiliare è avvenuto passando temporaneamente attraverso la proprietà di terzi.

Durante il sopralluogo - verbale **doc. 1** - tenutosi congiuntamente alla delegata del custode, Avv. Francesca Savini, nonché alla presenza del legale rappresentante

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████



vennero effettuate le opportune verifiche, rilevazioni metriche e fotografiche, necessarie per redigere la presente relazione.

Preventivamente, in data 12.07.2023, venne inoltrata all'archivio dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna - SUE di Lugo, istanza di accesso agli atti, al fine di reperire la documentazione edilizia relativa ai beni in stima. Detta documentazione è stata messa a disposizione dal pubblico ufficio per la presa visione, disamina e richiesta copia, il giorno 03.08.2023 e verrà trattata al successivo *Capitolo 9*.

Tutto ciò premesso, effettuate le necessarie verifiche, lo scrivente può ora redigere e rassegnare la seguente

### **RELAZIONE TECNICA**

**Per semplicità di lettura i quesiti sopra riportati sono stati riuniti e riassunti nei capitoli che di seguito si trattano:**

#### **2. Identificazione catastale**

Il cespite pignorato si trova in **Comune di Lugo (RA)** - al **Civ. 11** della **Via Carlo Pisacane** e risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune come segue:

- **Fg. 109 M. 647 Sub. 39** - piano T-1 - Cat. **C/1** - Cl. 3 - 250 mq. -  
Sup. Cat. 273 mq. - R.C. € 7.049,64.

L'area di sedime su cui sorge l'edificio è censita al Catasto Terreni del medesimo Comune - **Fg. 109** - **M. 647** - ente urbano di mq. 881,00.

\*\*\*

Dal relativo certificato catastale aggiornato al 18.09.2023 e qui unito in **doc. 2**, il bene in stima sopra riportato risulta



intestato come segue:

- [REDACTED]  
[REDACTED] per l'intera quota di proprietà.

\*\*\*

### **3. Accatastamento**

L'unità immobiliare in esame risulta **accatastata** giusto la planimetria ritirata dall'Agenzia dell'Entrate di Ravenna - Settore Territorio ed unita in **doc. 3**.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella richiamata planimetria **non si conferma la sostanziale corrispondenza**, causa le seguenti difformità che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, di seguito si trascrivono:

#### **Piano terra:**

- *omessa rappresentazione di parete in cartongesso a chiusura di una porzione del locale principale, rimasta dunque interclusa.*

#### **Piano primo:**

- *omessa rappresentazione del vano scala e vano montacarichi di collegamento con l'unità immobiliare posta al piano terra, quest'ultima in capo ad altra proprietà non oggetto di procedimento espropriativo;*
- *omessa rappresentazione del collegamento col vano scala condominiale avente accesso dal civico n. 37 della Via Risorgimento;*
- *omessa rappresentazione del collegamento del balcone con l'adiacente u.i. in capo a terzi e non oggetto di procedimento espropriativo;*
- *omessa rappresentazione di vari cavedi impianti, nonché*





*diversa rappresentazione dei pilastri, sia interni all'edificio che sul balcone.*

Le imprecisioni sopra elencate comportano una variazione della superficie dei locali e dunque una modifica della rendita catastale; ciò detto si rende necessario procedere alla variazione catastale del cui costo se ne è già tenuto in considerazione nella determinazione del più probabile valore di stima di cui al *capitolo 13* che segue.

La variazione di cui sopra rimane comunque subordinata a quanto si dirà in seguito ed a quanto sarà necessario mettere in atto al fine di ottenere la regolarizzazione edilizia di cui al *capitolo 9* che in seguito si tratterà.

**NOTA 1:**

Preme segnalare che la planimetria catastale dell'attuale subalterno 39, oggetto di pignoramento, rappresenta al piano terra una “**corte esclusiva**” di circa mq. 9 tuttavia, dalle verifiche effettuate, è emerso quanto segue:

- Nell'atto di compravendita Rep. 52654/2010 notaio Dott. Giganti, [REDACTED] acquistò il bene in stima dai [REDACTED]. L'unità immobiliare in quel momento era identificata con il subalterno 23 e la relativa planimetria non rappresentava la corte esclusiva.
- Con variazione catastale n. RA0022071 del 21.02.2011, il subalterno 23 venne soppresso e sostituito con l'attuale subalterno 39 nel quale, a differenza del precedente, compare la “corte esclusiva”. Al febbraio 2011 l'unità immobiliare risultava ancora catastalmente intestata ai



- venditori [REDACTED] in quanto s'era in attesa dell'atto di avveramento, essendo l'immobile, come si dirà in seguito, sottoposto a tutela da parte della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio di Ravenna.
- Il 25.03.2011 con atto Rep. 53222 Notaio Dott. Giganti, la compravendita di cui al precedente Rep. 52654/2010 divenne definitiva, tuttavia al medesimo atto venne allegata e riconosciuta dalle parti la conformità della planimetria subalterno 39 rappresentante, per l'appunto, una porzione di corte esclusiva prima inesistente.

Alla luce delle incongruenze emerse s'è ritenuto necessario confrontarsi con lo studio notarile del Dott. Giganti di Lugo, rogante degli atti sopra citati; dai colloqui è emerso che trattasi di evidente errore nella rappresentazione della porzione di corte sulla nuova planimetria del subalterno 39, in quanto detta porzione non risulta essere mai stata oggetto di vendita anzi, al contrario, nell'atto Rep. 52654/2010 così testualmente si legge:

*...omissis...E' compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato tali per legge o per destinazione con espressa esclusione della corte sulla quale sono in corso di accatastamento dei posti auto scoperti oggetto di futura compravendita....omissis...*

Per quanto sopra riportato, l'elaborazione della nuova planimetria catastale dovrà tener conto anche di quest'ultima



circostanza e la porzione di corte esclusiva non sarà oggetto di alienazione forzata.

\*\*\*

#### **4. Corrispondenza al pignoramento e alla nota di trascrizione**

I dati riportati nel **pignoramento immobiliare** Rep. 279 del 08.02.2023 e nella relativa nota di trascrizione art. 4611/3357 del 10.03.2023, **corrispondono** a quelli catastali citati al soprastante *Capitolo 2*.

\*\*\*

#### **5. Descrizione dei beni**

*vedasi la relazione fotografica (doc. 4).*

Il cespite oggetto di stima è costituito da una porzione di edificio condominiale disposta su due piani fuori terra, sita a Lugo (RA) in angolo tra la Via Carlo Pisacane e la Via Risorgimento, nel pieno centro storico urbano della città (**foto 1, 2, 3**).

Il fabbricato in cui è inserito il bene in stima è stato edificato sul finire degli anni sessanta dai [REDACTED] e nell'insieme si compone di sette abitazioni, tre negozi, un ufficio e otto posti auto scoperti, questi ultimi collocati nella corte interna. La costruzione si sviluppa su quattro piani fuori terra con ascensore; la struttura portante è prevalentemente in c.a. con solai intermedi e di copertura in latero cemento; la porzione di edificio rivolta verso la corte interna appare di vecchio impianto costruttivo e costituisce elemento di tutela della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio di Ravenna sull'intero edificio.



**NOTA 2:**

**Il negozio in stima è risultato privo di accesso diretto dall'esterno per i seguenti motivi:**

- 1) Sul posto s'è rilevata la presenza di una porta di collegamento con il vano scala condominiale avente accesso dal civico n. 37 della Via Risorgimento (**foto 4, 5**). Da informazioni assunte dall'amministratore del Condominio (*Studio Geom. Fabrizio Pantieri di Lugo*), è emerso tuttavia che l'unità in esame non ha la comunione sull'ingresso e scala menzionati n'è v'è l'autorizzazione, da parte di tutti i partecipanti al condominio, affinché l'accesso al negozio possa avvenire dalle menzionate parti comuni. Nello specifico infatti s'è rinvenuta una parziale autorizzazione inserita fra i patti di un accordo transattivo preso a conclusione di una vertenza giudiziale, sottoscritta non da tutti i partecipanti al condominio e per di più a fronte di una destinazione residenziale dell'unità in esame e non di quella commerciale. A ciò si aggiunga che il menzionato accordo non risulta trascritto alla Conservatoria RR.II. ai fini dell'opponibilità ai terzi.

Della possibilità di accedere al bene dal menzionato vano scale, infatti, nulla viene riportato nell'atto di provenienza.

- 2) Sul posto s'è rilevata la presenza di una scala interna ed annesso vano montacarichi di collegamento dell'unità in



stima con quella sottostante (**foto 6, 7, 8**), quest'ultima sempre adibita a negozio dismesso ma di proprietà di terzi. Nell'atto di provenienza non viene tuttavia fatta alcuna menzione alla eventuale costituzione di servitù di passaggio, pertanto, l'accesso al bene in stima attraverso l'unità immobiliare del piano terra, non potrà essere esercitato. I citati manufatti dovranno poi essere demoliti.

- 3) L'unica possibilità di raggiungere il bene pignorato dalla pubblica Via Pisacane rimane dunque lo sfruttamento della servitù di passaggio costituita con atto Rep. 52654/2010 nel quale, *l'articolo 3*, così testualmente recita: *...omissis...La consistenza immobiliare in oggetto viene trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le relative accessioni e pertinenze, con tutti i diritti e le servitù attive e passive esistenti, in particolare con la servitù a favore dell'ENEL, trascritta a Ravenna il 29 ottobre 1969 all'art. 7658 e con la servitù di passaggio pedonale sulla corte di accesso da via Pisacane, di pertinenza dell'appartamento di proprietà dei [REDACTED], identificato al foglio 109 particella 647 sub 28, nonchè con i patti di cui all'infracitando rogito di provenienza...omississ...* Tramite la servitù di passaggio sulla corte (**foto 9**) di cui sopra si potranno dunque raggiungere le due porzioni di negozio, al piano terra (**foto 10**). All'interno dei due locali tuttavia si dovrà successivamente realizzare una scala di collegamento del piano terra con il piano soprastante,



previa l'esecuzione di ulteriori opere edili accessorie delle quali si tratterà meglio in seguito.

\*\*\*

Internamente il bene si presenta al piano primo come “*open space*”; le pareti sono intonacate e tinteggiate a civile mentre per i pavimenti non v'è rivestimento ma solo il massetto di sottofondo (**foto 13, 14, 15**); il balcone invece si presenta pavimentato in clinker (**foto 16**). Si segnala per quest'ultimo la presenza di una porta di collegamento con l'adiacente unità immobiliare di proprietà di terzi e che dovrà necessariamente essere chiusa a seguito dell'alienazione.

Gli infissi esterni, prospicienti la Via Risorgimento, sono in legno verniciato muniti di vetro semplice ed esternamente protetti da scuri in legno verniciato. Le porte-finestre di accesso al balcone sono invece in ferro e vetro semplice e prive di qualsiasi elemento oscurante. I serramenti appaiono vetusti ed in mediocre stato conservativo.

**L'unità è pressochè priva di impianti tecnologici in quanto l'unico esistente (quello elettrico), è quanto residua dal frazionamento dell'unità dalla sottostante al quale era collegato pertanto, oltre a non essere integro, è privo di contatore e linea dedicata. Non sono nemmeno presenti l'impianto di riscaldamento e l'acqua sanitaria; sia per quest'ultima che per il servizio elettrico si renderà necessario contattare i rispettivi enti gestori del servizio al fine di concordare il punto di fornitura, richiedere i misuratori e realizzare le nuove linee.**



A quanto sopra si aggiunge la presenza di residue infiltrazioni nei soffitti del piano primo (**foto 17, 18**) nonché la presenza di numerosi passaggi di tubazioni di scarico acque bianche e nere (servitù), collocati in prossimità dei pilastri i cui rivestimenti sono stati in parte demoliti, evidentemente a causa di recenti interventi di manutenzione agli stessi scarichi (**foto 19, 20, 21**).

Per quel che concerne le lavorazioni necessarie post-aggiudicazione, al fine di garantire l'accesso all'unità immobiliare e l'indipendenza della restanti u.i.u. confinanti si segnala la necessità di procedere con:

- a) Demolizione delle pareti poste a chiusura del loggiato al piano terra, in confine con l'unità immobiliare in interesse, al fine di collegare quest'ultima con l'adiacente corte e consentire dunque l'accesso dalla pubblica Via, attraverso l'esercizio della servitù di passaggio di cui all'atto di provenienza. L'opera si rende altresì necessaria al fine di conformare una difformità edilizia di cui si dirà in appresso, nel capitolo dedicato.
- b) Spostamento del divisorio in cartongesso al piano terra, da posizionarsi sull'effettivo limite di proprietà, in quanto è risultato insistente sull'adiacente unità immobiliare (subalterno 24), in capo a terzi.
- c) Delimitazione dello spazio destinato a negozio al piano terra mediante la realizzazione di pareti – attualmente inesistenti, e contestuale apertura di un passaggio di



- comunicazione fra le due porzioni di negozio esistenti, sempre al piano terra.
- d) Chiusura dell'asola presente sul solaio, in corrispondenza dell'attuale scala e montacarichi di collegamento con l'u.i. sottostante di proprietà di terzi, al fine di interrompere il passaggio.
  - e) Realizzazione di asola sul solaio interposto fra il piano terra e primo, in corrispondenza delle due porzioni di negozio testé menzionate e realizzazione di scala di collegamento interna per accedere al piano primo.
  - f) Chiusura della porta di collegamento con altra u.i.u. posta sul balcone.

\*\*\*

Le lavorazioni di cui sopra dovranno necessariamente essere preventivamente autorizzate dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio di Ravenna, in virtù del vincolo di cui al D. Lgs.vo 22 gennaio 2004 n. 42 notificato il 28.06.1967 e trascritto a Ravenna il 06 luglio 1967 all'art. 4960.

\*\*\*

## **6. Provenienza - possesso del bene - regimi patrimoniali**

Vedasi il certificato notarile a firma del **Dott. Antonio Trotta di Pavia** del 18.04.2023 unito in **doc. 5**.

Il bene in stima risulta attualmente in capo alla [REDACTED], come sopra generalizzata, *per l'intera quota di proprietà*.

La citata società ne è divenuta titolare a seguito **di atto di compravendita** a magistero notaio Dott. Renato Giganti di





---

Lugo del 10.12.2010 Rep. n. 52654/19879 trascritto a Ravenna il 14.12.2010 all'art. 23396/13918 e qui unito in **doc. 6**, per acquisto fatto dai [REDACTED].

A loro volta, i [REDACTED] ne erano divenuti proprietari, ciascuno per la quota indivisa di 1/2 di proprietà, con atto di compravendita a magistero notaio Dott. Giuseppe Micela di Lugo dell'08.07.1967 Rep. n. 62259/7188 e trascritto a Ravenna il 18.07.1967 all'art. 5272.

Preme segnalare nuovamente che l'immobile in oggetto è sottoposto al vincolo storico ed artistico ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, come da D.M. del 12.06.1967, notificato il 28.06.1967 e trascritto a Ravenna il 06.07.1967 all'art. 4960.

Si richiama infine integralmente quanto riportato *al capitolo 3* relativo all'accatastamento ed in particolare alla problematica concernente l'errata rappresentazione della "corte esclusiva" in planimetria sebbene la stessa non risulti essere mai stata trasferita [REDACTED] rimanendo dunque tutt'ora in capo ai [REDACTED]

\*\*\*

La [REDACTED] detiene il seguente codice fiscale: [REDACTED].

Dall'ispezione eseguita il 29.09.2023 presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Ravenna, la richiamata [REDACTED] debitrice, risulta essere iscritta con [REDACTED]

[REDACTED] Per quanto sopra si veda la



visura camerale ordinaria unita in **doc. 7**.

Ad oggi il bene oggetto di esecuzione risulta inutilizzato e libero da mobilio.

\*\*\*

#### 7. Confini

Il bene confina con altre proprietà del Foglio 109 Part. 647, beni comuni, con la Particella 31, salvo altri.

\*\*\*

#### 8. Iscrizioni, trascrizioni, gravami, vincoli e oneri condominiali

Vedasi la già citata Certificazione notarile a firma del Dott. **Antonio Trotta di Pavia** del 18.04.2023 unita in **doc. 5**.

Dall'ispezione di aggiornamento alla Conservatoria RR.II. di Ravenna, a far data dalla certificazione notarile di cui sopra fino al 29.09.2023, **non sono emerse ulteriori formalità** oltre a quelle di cui alla citata relazione notarile – vedasi l'elenco delle formalità unito in **doc. 8**.

In seguito all'alienazione verranno cancellate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **Iscrizioni**

- art. 1109 del 29.03.2011 – iscrizione contro – **ipoteca volontaria** per la somma complessiva di euro 240.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di euro 120.000,00, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] gravante il bene in stima.

##### **Trascrizioni**

- art. 3357 del 10.03.2023 – trascrizione contro –



**pignoramento immobiliare a favore di** [REDACTED]  
con sede in [REDACTED]  
[REDACTED]), gravante il bene in stima.

\*\*\*

Dalla lettura dell'atto di compravendita a firma del notaio Dott. Renato Giganti di Lugo del 10.12.2010 Rep. n. 52654/19879, sopra citato e unito in **doc. 6**, si rileva che l'unità immobiliare in oggetto è stata trasferita con tutti i diritti e la servitù attive e passive esistenti, in particolare con la servitù a favore dell'ENEL, trascritta a Ravenna il 29.10.1969 all'art. 7658 e con la servitù di passaggio pedonale sulla corte di accesso dalla Via Pisacane, di pertinenza all'appartamento dei venditori [REDACTED].

In merito alla gestione condominiale si segnala la sussistenza di un Amministratore nominato nella persona del Geom. Fabrizio Pantieri dello Studio Pantieri & C. sas di Lugo il quale, interpellato, ha specificato che l'anno gestionale decorre dal 1° gennaio e termina il 31.12 e che l'unità immobiliare (comprensivamente dei due posti auto scoperti dei quali risulta proprietaria sebbene non siano stati oggetto di pignoramento) partecipa all'attività condominiale per Millesimi **143,040**.

Il preventivo approvato per l'anno anno 2023 è qui unito in **doc. 9**; dallo stesso risulta, in capo alla Società esecutata, un debito residuo di € 18,24.

\*\*\*

## **9. Condonò edilizio - Conformità urbanistica - Agibilità**



Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna – SUE di Lugo, in riferimento al bene in stima sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia Prot. n. 9127 del 06.09.1967 - P.E. n. 464/1967 in ditta [REDACTED] per la costruzione di fabbricato ad uso abitativo e negozi – **doc. 10**;
- Rilascio agibilità del 06.06.1969 Prot. n. 5731 relativo alla L.E. Prot. n. 9127/1967 – **doc. 11**;
- Concessione in sanatoria Prot. n. 15913 del 20.06.2002 (P.E. n. 122/2002) per regolarizzazione opere eseguite sulle parti comuni, previo parere favorevole della Sovrintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Ravenna in data 12.06.2002 Prot. n. 7153 in ditta [REDACTED] e altri – **doc. 12**.

\*\*\*

Dal confronto fra lo stato legittimo derivante dalla L.E. Prot. n. 9127/1967 e dalla Concessione in Sanatoria Prot. n. 15913/2002, e quanto rinvenuto sul posto, **non si conferma la corrispondenza** e, fatto salvo quanto dovesse ulteriormente emergere in seguito ad un più accurato rilievo metrico, si segnalano le seguenti difformità:

Piano terra:

- *Chiusura delle arcate del loggiato verso la corte interna;*
- *realizzazione di pareti interne a delimitazione di un nuovo vano, rimasto così intercluso;*
- *omessa rappresentazione grafica del montacarichi esistente, di collegamento con il piano primo;*



---

Piano primo (ammezzato):

- *errata rappresentazione grafica del vano scala di collegamento con il piano terra, nonché omessa rappresentazione del montacarichi, anch'esso in comunicazione con il piano terra;*
- *realizzazione di pareti divisorie a delimitazione del vano scala;*
- *realizzazione di pareti divisorie per diversa distribuzione degli spazi interni dell'intero piano, al fine di delimitare le varie unità immobiliari;*
- *omessa/errata rappresentazione grafica di cavedi per impianti e di pilastri;*
- *modifica alle aperture di accesso al balcone.*

\*\*\*

Alla luce delle vigenti norme urbanistiche regionali e nazionali si può riferire che le difformità rinvenute e quelle che dovessero eventualmente emergere a seguito di ulteriori verifiche e rilevazioni metriche, potranno essere regolarizzate nelle seguenti modalità:

- per quel che concerne la chiusura delle arcate al piano terra, rivolte verso la corte interna, si prevede la sola remissione in pristino (demolizione delle tamponature), al fine di conformarsi con lo stato autorizzato, anche in virtù della necessità di realizzazione l'accesso all'unità immobiliare;
- per quel che riguarda l'errata/omessa rappresentazione grafica del vano scala e del montacarichi, la realizzazione di pareti divisorie e la modifica delle aperture di accesso al balcone, sebbene da quanto rappresentato nella



planimetria catastale di primo impianto del 14.04.1969, unita in **doc. 12**, emerga come tali opere siano state verosimilmente realizzate nel corso dei lavori di cui alla L.E. Prot. n. 9127/'67, essendo in presenza di immobile soggetto a tutela della Soprintendenza, per la regolarizzazione edilizia si dovrà comunque presentare allo SUE di LUGO istanza in sanatoria a mente dell'art. 10 della L.R. n. 23/2004.

A quanto sopra si aggiunge che, al fine di garantire l'accesso all'unità immobiliare, oggi interdetto, nonché la debita autonomia dalle restanti u.i. di terzi alle quali attualmente si trova collegata, come già riferito saranno da apportare modifiche edilizie all'immobile per le quali si renderà necessaria la presentazione di istanza di autorizzazione alla Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs n. 42/2004, corredata da pratica edilizia e pratica sismica.

I costi per le remissioni in pristino nonché per la presentazione della pratica di regolarizzazione (sanzioni e spese tecniche) ed istanze di autorizzazione per esecuzione di nuove opere edili (compresi diritti di segreteria e spese tecniche) sono stati riportati nella quantificazione economica di cui al *capitolo 13* inerente la stima e rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\*

Sotto il **profilo urbanistico** l'area in esame è classificata nel vigente RUE come segue:

- RUE Tavola 1\_10 LU – Ambiti normativi: *“Territorio urbano*



- ACS – Centri storici (capo 4.1);
- RUE Tavola 3 LU – Disciplina della città Storica: categoria di tutela e unità d'intervento: UMI – Unità minime d'intervento (art. 4.1.5 RUE); Edifici di categoria B – Unità edilizie di interesse storico architettonico o di pregio storico culturale e testimoniale che hanno complessivamente o prevalentemente conservato i caratteri tipologici e morfologici originali (art. 4.1.2 comma 3); Edifici di categoria D2 – Unità edilizie costruite o ricostruite in epoca recente che hanno introdotto elementi di rottura non più reversibili rispetto alle caratteristiche planivolumetriche;

In riferimento al PSC la zona è invece identificata in:

- PSC Tavola 2 LU – Schema spaziale per la valorizzazione delle risorse ambientali e storico culturali: – Sistema insediativo – Centri storici (art. 5.1.)
- PSC Tavola 4.3 LU – Schema di assetto strutturale - Ambiti normativi ai sensi della L.R. 20/2000: ACS – Centri storici (art. 5.1);

In riferimento alla CUT la zona è invece identificata in:

- CUT Tavola 10 LU – Tavola dei vincoli: Vulnerabilità e sicurezza: Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni – Corsi d'acqua naturali (scheda dei vincoli VS07) – Alluvioni poco frequenti (P2) e Alluvioni frequenti (P3); Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico: aree che non necessitano di approfondimento (I livello) (scheda dei vincoli VS12); Approfondimento aree di terzo livello (studio MS) (scheda dei vincoli VS13) - indice di



*liquefazione 2 > IL < = 5 medio; Storico culturale e testimoniale: Aree a medio rischio archeologico (scheda SCT10); Immobili interessati da specifiche disposizioni di vincolo (Scheda dei vincoli SCT01), Immobili accentrati o sparsi di valore storico-architettonico soggetti a restauro e risanamento conservativo (scheda dei vincoli SCT02); Centro storico (scheda SCT03);*

Di quanto sopra vedasi gli stralci cartografici uniti in **doc. 14.**

\*\*\*

#### **10. Pluralità di compendi immobiliari**

Verificata la conformazione del bene oggetto di lo scrivente ne propone la vendita in LOTTO UNICO.

\*\*\*

#### **11. Divisibilità**

Essendo stata pignorata l'intera quota di proprietà della ditta eseguita, **non ricorre** il caso della divisibilità.

\*\*\*

#### **12. Metodologia di stima**

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame; il valore venale dovrà contemplare una buona prudenza per attrarre il maggior numero possibile di offerenti. La determinazione del "*più probabile valore di mercato per pronto realizzo*" dovrà, pur tuttavia, analizzare in modo oggettivo tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del cespite, nonché considerare l'assenza della garanzia per vizi del bene





venduto.

Di primaria importanza sono l'ubicazione, la collocazione nel contesto urbanistico, la distanza dai servizi urbani e come ad essi il cespite è collegato.

Nella fattispecie il bene è inserito in pieno centro storico urbano e prossimo a tutti i servizi di prima necessità.

Tuttavia l'unità immobiliare si presenta allo stato pressochè grezza, priva di misuratore e linea di acqua nonché priva di impianto di riscaldamento. Si rileva altresì l'assenza del misuratore dell'energia elettrica e la pressochè assenza del relativo impianto.

In merito allo stato conservativo, si segnalano tracce di infiltrazioni meteorica all'intradosso del solaio.

Quali elementi deprezzanti risultano la destinazione del locale (negoziò), essendo collocato al piano primo più assimilabile a deposito; l'assenza di un collegamento legittimo con il vano scale condominiale e l'attuale assenza di un accesso dalla pubblica Via, ottenibile solamente con l'esecuzione di opere edili dedicate.

Si rileva altresì l'assenza di posti auto privati, in una zona del centro con disponibilità di parcheggio molto limitata.

Infine si ricorda che la "corte esclusiva" indicata nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, non rientra nella disponibilità della Società debitrice, in quanto mai acquistata, così come chiarito dallo Studio notarile rogante l'atto di compravendita, specificatamente interpellato; quest'ultima dunque non potrà essere oggetto di



alienazione.

\*\*\*

La metodologia di stima adottata è quella del paragone comparando il prezzo di contrattazione di beni simili a quello in esame, attraverso un'indagine economica effettuata presso operatori immobiliari locali ed in parallelo con le banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ravenna.

L'indagine ha altresì riguardato la ricerca di alcuni "comparabili" ovvero annunci di immobili aventi caratteristiche simili a quello in stima, questo anche al fine di meglio riparametrare i valori estrapolati dalla Banca dati OMI sopra richiamata.

I prezzi unitari così determinati, adeguati e proporzionati con la tipologia dell'oggetto di stima, grado di finitura, caratteristiche e fattori deprezzanti, come sopra elencati, sono stati applicati alle varie superfici rilevate graficamente dalle planimetrie comunali e catastali, preventivamente confrontate con il rilievo metrico eseguito direttamente sul posto in sede di sopralluogo.

\*\*\*

**13. Stima**

**LOTTO UNICO**

*(le superfici indicate si riferiscono al vuoto per pieno - v.p.p. - ovvero al lordo delle murature)*

Negoziò (p.t-1°)

c.a mq. 268,00 x 1,00 x € 700,00                      € 187.600,00



balcone (p.1°)

c.a mq. 25,00 x 0,30 x € 700,00 € 5.250,00

cointeressenza sulle parti comuni

a corpo in arrotondamento € 1.750,00

-----  
sommano € 194.600,00

deprezzamenti

-remissioni in pristino difformità - € 1.550,00

-opere per garantire accesso e autonomia da altre u.i. - € 22.200,00

-tecniche regolar.ne difformità art. 10-L.23/04 - € 6.500,00

-sanzione art. 10 c.1- L. 23/04 e valori bollati - € 2.016,00

-tecniche pratica architettonica realizzazione opere - € 5.500,00

-tecniche pratica sismica e diritti realizz. opere - € 6.500,00

-tecniche realizzazione opere art. 21-D.lgs.42 /04 - € 3.000,00

-tecniche per aggiornamento catastale e diritti - € 1.050,00

arrotondamento - € 184,00

-----  
restano € 146.284,00

-----  
**riduzione per assenza garanzia (c.a. - 15 %) - € 22.284,00**

-----  
**totale generale € 124.000,00**

=====

Il più probabile valore di mercato (base d'asta) del **LOTTO UNICO**, così come rinvenibile allo stato odierno, è esponibile in **€ 124.000,00** (diconsi Euro centoventiquattro/00).

\*\*\*



#### **14. Bando d'asta**

Si unisce al presente elaborato in documento separato.

\*\*\*

#### **Allegati:**

- doc. 1:** verbale inizio operazioni peritali del 27.07.2023;
- doc. 2:** certificato catastale;
- doc. 3:** planimetria catastale;
- doc. 4:** relazione fotografica;
- doc. 5:** certificazione notarile Dott. Trotta del 18.04.2023;
- doc. 6:** compravendita notaio Dott. Giganti Rep. n. 52654/2010;
- doc. 7:** visura camerale società debitrice;
- doc. 8:** elenco formalità pregiudizievoli;
- doc. 9:** preventivo e millesimi condominiali;
- doc. 10:** L.E. Prot. n. 9127-1967;
- doc. 11:** abitabilità del 06.06.1969;
- doc. 12:** Conc. in sanat. Prot. n. 15913-2022;
- doc. 13:** planimetria catastale 1° impianto;
- doc. 14:** stralci cartografici vigenti;
- doc. 15:** check list;
- doc. separato:** bando d'Asta (ALL. G).

\*\*\*

Tanto doveva lo scrivente per adempiere all'incarico ricevuto.

Faenza, 29.09.2023

Il C.T.U.

*Geom. Manuel Santandrea*

