

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE  
IMMOBILIARE N. 120/2021 R.G.E.**

PROMOSSO DA

.....  
CONTRO  
.....

***Udienza del 17.01.2024 ore 11,00***

*Giudice: DOTT. SAMUELE LABANCA*

**RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE**

ESPERTO INCARICATO:

ARCH. MARIA CRISTINA VIOLANI  
Via Bergantini n.6 – 48018 Faenza (RA)  
Tel. 0546/680844 – Fax. 0546/699446  
cristina.violani@violaniassociati.it

Il Giudice alle Esecuzioni con decreto in data 14.06.2023 nominava, per il procedimento in oggetto Esperto stimatore la scrivente Arch. Maria Cristina Violani, con studio Violani Associati in Faenza Via Bergantini 6, conferendo l'incarico di rispondere ai quesiti riportati nell'Ordinanza di nomina.

#### 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; ha effettuato accessi allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Cervia, all'Agenzia delle Entrate Territorio - Catasto Fabbricati e Terreni e alla Conservatoria Immobiliare e ha provveduto a depositare in data 13.07.2023 le verifiche preliminari che si riportano di seguito aggiornate.

- il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva;
- la certificazione non risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento in quanto il pignoramento è stato trascritto in data 27.07.2021 e l'atto originario/derivativo antecedente di almeno vent'anni dovrebbe essere antecedente al 27.07.2001. L'ultimo atto derivativo riportato nella certificazione risulta trascritto in data 26.02.2003, per il periodo precedente è indicato genericamente quanto segue: "originariamente beni di piena ed esclusiva proprietà del Comune di Cervia, con sede in Cervia (RA), ad esso pervenuti in forza di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio";
- la Certificazione notarile indica sia i dati catastali attuali che i dati degli immobili precedenti dai quali hanno avuto origine i pignorati;
- è stato prodotto l'estratto di mappa catastale.

Il Creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile del debitore esecutato e dalla certificazione estratta dalla scrivente dai Pubblici Registri Anagrafici, visti i dati registrati dal Comune di Pomezia:

.....- C.F. .... risulta coniugato/a, in  
..... il 08/05/1988, con ..... - Atto N. 00005

parte 2 serie A00 - anno 1988 - Comune di .....

L'esperto incaricato per rispondere ai quesiti in oggetto, opererà secondo i seguenti indirizzi:

A – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTO DI PIGNORAMENTO (Quesiti n.1, 6, 7)

B - OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI E INDICE DEI LOTTI (Quesiti nn.1, 10)

C – DATI CATASTALI / PROPRIETA' / ALTRI COMPROPRIETARI (Quesiti nn.1, 6 ,7, 13)

D – CONFINI (Quesito n.1)

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / 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 nn.8, 12)

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n. 8)

L – CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO CON PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito n. 6)

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA / VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI (Quesiti nn.3, 4, 5)

N - CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DEL VALORE DI MERCATO (Quesito n.9)

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

(Quesiti n.1, 6, 7)

- In data 30/07/2021 veniva iscritta a ruolo la procedura esecutiva immobiliare RGE 120/2021 dal creditore procedente ..... rappresentata e difesa dagli Avvocati ..... e ..... e domiciliata presso il loro studio in

.....; in virtù del decreto ingiuntivo n. 129/21 RG 2674/20 provvisoriamente esecutivo in data 11/02/21 e con Atto di Pignoramento, trascritto a Ravenna in data 27.07.2021 al Reg. Gen. N. 16103 e Reg. Part. 11129, veniva sottoposto a esecuzione forzata per espropriazione il seguente bene immobile sito nel Comune di Cervia (RA) Viale Ravenna 18/F di proprietà ..... e residente in ..... , composto come segue:

**- Appartamento identificato al CNEU al foglio 17, mappale 1285, sub 75, C/6 foglio 17, mappale 1289, sub. 24 e C/2 foglio 17 mappale 1289, sub. 52.**

- In data 09/07/2011; la notifica dell'atto di pignoramento si perfezionava nei confronti della .....

- In data 18/08/21 Il Giudice dell'esecuzione sospendeva ex art. 623 cpc la procedura esecutiva per la sospensione del titolo in virtù del quale era stata attivata l'esecuzione.

- in data 06 febbraio 2023 ..... interveniva nella presente procedura esecutiva RGE 120/2021 in virtù del decreto ingiuntivo n° 24318/11 emesso e depositato in data 14/12/2011, esecutivo in data 12/06/12 con formula apposta in data 12/06/12, nonché della Sentenza n. 22240/14 RG 21729/12 con formula esecutiva in data 07/07/15, ottenute nei confronti della debitrice .....

- in data 27/02/23 il Giudice dell'esecuzione con decreto autorizzava ..... e per essa, quale mandataria, ..... al deposito dell'istanza di vendita e della certificazione ipocatastale atte al prosieguo della procedura esecutiva assegnando allo scopo termine di 60 giorni decorrenti dalla comunicazione del suddetto decreto.

## **B. OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI E INDICE DEI LOTTI**

(Quesiti nn.1, 10)

Per le caratteristiche degli immobili e maggiori opportunità di vendita si propone un lotto unico costituito dall'abitazione, dal posto auto nella rimessa interrata e dal locale deposito ad esso adiacente.

## C – DATI CATASTALI – PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI

(Quesiti nn.1, 6, 7, 13)

Identificazione catastale alla data del 23/06/2023:

Catasto Fabbricati del Comune di Cervia (RA)

- **Foglio 17, part. 1289, Sub. 75 Cat. A/2**, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, VIALE RAVENNA n. 18/F Piano 2, Superficie: Totale: 81 mq, Rendita Euro 859,90;
- **Foglio 17, part. 1289, Sub. 24 Cat. C/6**, Classe 3, Consistenza 13 mq, VIALE RAVENNA Piano S1, Superficie: Totale: 13 mq, Rendita Euro 80,57;
- **Foglio 17, part. 1289, Sub. 52 Cat. C/2**, Classe 5, Consistenza 5 mq, VIALE RAVENNA S1, Superficie: Totale: 6 mq, Rendita Euro 30,99.

### **Intestati:**

1. .... (CF ..... ) nata a .....

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

### **Parti Comuni**

- Foglio 17, part. 1289, Sub. 1 viale Ravenna T B.C.N.C. (CORTE E PORTICO) A TUTTI I SUB;
- Foglio 17, part. 1289, Sub. 2 viale Ravenna S1-T B.C.N.C. (RAMPA, SCALE, AREA DI MANOVRA E LUOGO SICURO STATICO) AI SUB. DAL 6 AL 58;
- Foglio 17, part. 1289, Sub. 3 viale Ravenna 18/F S1-T - 1-2 – 3 B.C.N.C. (VANO SCALE, ASCENSORE E RIP.) AI SUB. 59-61-62-65-66-67-73-74-75-81-82-83-84-85-91;
- Foglio 17, part. 1289, Sub. 4 viale Ravenna 18 S1-T - 1-2 B.C.N.C. (VANO SCALE, ASCENSORE E RIP.) AI SUB. 68-69-76-77-91;
- Foglio 17, part. 1289, Sub. 5 viale Ravenna 18/A S1-T - 1-2 – 3 B.C.N.C. (VANO SCALE, ASCENSORE E RIP.) AI SUB. 63-64-70-71-72-78-79-80-86-87-88-89-90-92.

Il fabbricato, di cui l'unità è parte, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Cervia - Foglio 17, particella 1289, Ente urbano di Sup. 3.086 mq.

## D – CONFINI

(Quesito n.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 1289** confina a Nord con mappale 8 (edif.) ragioni multiproprietà, con mappale 873 (edif.) ragioni ..... - ..... - ....., con mappale 874 (edif.) ragioni ..... - ..... A Sud confina con Viale Ravenna e con mappale 1014 (eserc. comm.) ragioni ....., a Est con mappale 1188 (edif.) ragioni multiproprietà, con mappale 633 (opif.) ragioni ..... e con mappale 150 (terreno) ragioni ....., a Ovest con Viale Giuseppe Verdi.
- **sub 75** (abitazione) confina con muri perimetrali del fabbricato, con subb. 3 e 4 B.C.N.C. (VANO SCALE, ASCENSORE E RIP), con sub 74 (abit.) e sub 76 (abit.) ragioni .....
- **sub 24** (posto auto coperto) confina con parti comuni sub 2 B.C.N.C. (area di manovra), muri perimetrali del fabbricato, con sub 52 (deposito) ragioni medesima ditta intestataria, con sub 25 (posto auto coperto) ragioni ....., con sub 47, 48, 49, 50, (depositi) ragioni .....
- **sub 52** (deposito) confina con muri perimetrali del fabbricato, con sub 24 (posto auto coperto) ragioni medesima ditta intestataria, con sub 25 (posto auto coperto) ragioni ....., con sub 50, 51, 53 (depositi) ragioni .....

## E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE

(Quesito n. 2)

**Piena proprietà per l'intero di appartamento trilocale sito al piano secondo con posto auto e deposito in rimessa interrata al piano primo sotto strada**, in fabbricato residenziale servito da ascensore, ubicato nel Comune di Cervia, viale Ravenna n.18/F, in pieno centro della località Milano Marittima, lungo l'asse che collega Viale Ravenna alla rotonda 1° maggio, distante in linea d'aria dal mare ml 570 c.a.

Gli immobili in oggetto sono costituiti dalle seguenti superfici Lorde arr.: appartamento mq 73,00 con due balconi/loggia coperti rispettivamente di mq 16,60 sul lato Sud e mq 9,30 sul lato Nord di profondità ml 1,80 c.a, posto auto coperto mq 13,00 e deposito di mq 5,80 al piano primo sotto strada.

**L'abitazione** con ingresso al piano secondo, interno 6, è costituita da (sup. calpestabili arr.): ingresso su locale soggiorno/pranzo di mq 23,20 con angolo cottura e balcone coperto sul lato Sud di mq 16,60, disimpegno di mq 5,00, due camere rispettivamente di mq 11,60 con balcone coperto di mq 9,40 sul lato Nord e una di mq 14,10 con accesso al balcone lato Sud, due bagni di cui uno di mq 4,30 finestrato e uno di mq 4,80 cieco. Altezza interna ml 2,70 c.a.

L'immobile presenta le seguenti finiture:

- portoncino di tipo blindato all'ingresso con vano rifinito da modanature in pietra;
- pavimenti e battiscopa (dove presente) di tipo ceramico in tutta l'unità;
- porte interne in generale in legno tamburato;
- rivestimenti del bagno e della zona cottura in piastrelle di tipo ceramico;
- bagni dotati di sanitari di tipo sospeso, lavabo con colonna a terra, box doccia, termo arredo in acciaio verniciato, rubinetteria con miscelatori;
- impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas alloggiata nel disimpegno in armadiatura in arredo;
- radiatori in acciaio verniciati con regolazione da cronotermostato;
- presenza di impianto di climatizzazione presente nel soggiorno e nelle camere;
- video citofono;
- impianto elettrico sottotraccia con placche colorate e frutti bianchi;
- utenze autonome.

L'efficienza e la funzionalità degli impianti apparentemente in ottimo stato andrà comunque verificata a cura del soggetto acquirente. Di tali elementi si terrà conto nella determinazione del valore finale. L'appartamento è in ottime condizioni. Si segnala la presenza di alcune crepe e/o fessurazioni dell'intonaco dei prospetti.

**Il posto auto** è ubicato nella rimessa al piano primo sotto strada ed è identificato solo a terra, in buona posizione per le manovre di entrata e di uscita. Ha superficie calpestabile (arr.) di mq 13,00 e l'altezza interna della rimessa interrata è di ml 2,40 c.a. Le pareti e il soffitto sono tinteggiate e la pavimentazione è in cemento industriale come il corsello e l'area di manovra comune. L'ascensore sbarca anche al piano sotto strada della rimessa.

**Il deposito** è adiacente e ha unico accesso diretto dal posto auto, ha superficie netta arr. di mq 5,00 e porta di accesso di tipo REI con serratura.

**Il fabbricato** a destinazione residenziale/commerciale denominato "CONDOMINIO I.RO.", di cui sono parte le unità in oggetto, è costituito da 3 piani fuori terra, un piano interrato e un piano di copertura adibito a sottotetto per servizi e terrazzo. E' composto da n. 20 unità abitative, n. 2 negozi al piano terra e rimessa al piano primo sotto strada con posti auto, depositi/cantine e servizi comuni. L'area esterna di pertinenza del complesso è delimitata da recinzione solo sui fronti Nord e Ovest, dove è ubicato il cancello carrabile motorizzato al quale si accede da Via G. Verdi. L'area esterna a Est – Sud/Est costituisce la piazzetta di uso pubblico verso Viale Ravenna sul quale affaccia il percorso sotto al porticato dove sono ubicati i negozi.

La struttura portante dell'edificio è di tipo intelaiato in c.c.a., con ampi terrazzi a servizio degli appartamenti collegati verticalmente da pilastri circolari in metallo e coperti da una pergola in legno con sovrastante lastra di vetro trasparente. Tutti i piani sono collegati verticalmente da tre vani scala indipendenti e dotati di ascensore. La copertura a botte è realizzata con struttura in legno lamellare e il manto è in tegole canadesi di colore verde. I tamponamenti esterni sono in parte laterizio a vista e in parte sono intonacati e tinteggiati. Le gronde e i pluviali sono in lamiera di rame, soglie e bancali in pietra. Le balaustre dei terrazzi e dei balconi sono in profilati tubolari di acciaio verniciato. Gli infissi esterni sono costituiti da ampie vetrate a specchio dei vani scala e da monoblocchi in PVC con serramenti avvolgibili in alluminio e dove presenti e finestre ad oblò che insieme ai parapetti bianchi alla marinara unitamente alle tinte utilizzate caratterizzano i prospetti rievocando la natura marittima del contesto.

Nella rimessa al piano primo sotto strada la pavimentazione è realizzata in cemento industriale e la rampa carrabile di ingresso in calcestruzzo con finitura antiscivolo. Lo stato di conservazione e



manutenzione in generale del fabbricato esternamente è più che buona anche in considerazione della recente età dell'edificio, realizzato nel periodo 2003-2006. L'area esterna si presenta ben curata. Al piano interrato della rimessa si segnala presenza di tracce di umidità che si notano soprattutto in corrispondenza delle finestre delle bocche di lupo.

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

(Quesito n.2)

I beni sono di proprietà per la quota dell'intero della piena proprietà di persona fisica, alle quali sono pervenuti nel 2016 con atto di acquisto a rogito Dottor Mario De Simone Notaio in Forlì, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, Repertorio N. 50830 Raccolta N. 26914, dalla ....., con sede in ....., non costruttrice del fabbricato. In merito l'atto riporta le seguenti precisazioni ai fini fiscali:

“La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che il presente contratto è soggetto a imposta sul valore aggiunto, ma esente dall'applicazione di detta imposta, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, n. 8-bis), D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, trattandosi di cessione di abitazione e relative pertinenze da parte di impresa non costruttrice e che non vi ha eseguito i lavori di cui alle lettere c), d) ed e) dell'articolo 31 legge 5 agosto 1978 n. 457 (ovvero di cui alle lettere c), d) e f) dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

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

### **ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE**

(Quesito n.11)

Durante il sopralluogo svoltosi in data 10.07.2023 dalla scrivente congiuntamente al Custode Giudiziale Dott. ....., si è preso atto che l'immobile risulta utilizzato dalla proprietaria e dai suoi familiari nel periodo estivo.

Dalle verifiche eseguite presso i Pubblici registri Anagrafici del Comune di Ravenna in data 24.06.2023 nell'immobile non risultano persone residenti.

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

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna - Ufficio Territoriale di Ravenna alla data del 07.07.2023, dopo la consultazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione e/o comodato relativi al compendio in oggetto.

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

(Quesito n. 14)

I beni sono di proprietà di persona fisica e sulla base degli accertamenti eseguiti presso gli Sportelli Anagrafici e di Stato Civile del Comune di ..... in data 26.06.2023 risulta che:

- in data 08.05.1988 ..... e ..... hanno contratto matrimonio, registrato all'Atto nr. 5 P. 2<sup>a</sup> S.A.;
- in data 19.12.1995 con atto a rogito del Dott. Notaio Paola MACRI' del Distretto Notarile di Roma, Velletri e Civitavecchia, i coniugi ..... e ..... hanno scelto il regime della separazione dei beni.

## **I – PROVENIENZA**

(Quesito n.8)

Si rimanda al capitolo iniziale relativo alle verifiche preliminari e dette precisazioni in merito al periodo antecedente al 27.07.2001.

Le unità immobiliari sono pervenute all'attuale proprietà con atto di compravendita a rogito (allegato):

- Dottor Mario De Simone Notaio in Forlì, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, stipulato in data 21.04.2016, Repertorio N. 50830 Raccolta N. 26914, trascritto in data 22.04.2016 al Registro Generale n. 6326 e Registro Particolare n. 4117, con il quale ..... , dichiarando di essere coniugata in regime di separazione dei beni, acquistava da ..... , quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante di " .....", con sede in ..... , la piena proprietà degli immobili in oggetto.

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

(Quesiti nn.8, 12)

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

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento all'atto sopracitato:

- Dottor Mario De Simone del 21.04.2016, Repertorio N. 50830 Raccolta N. 26914 (allegato) che riporta di seguito:

*ART. 1) ...omissis...*

*“Si precisa che l'area sulla quale sorge il fabbricato, ricomprendente le corti esclusive pertinenziali a singole unità immobiliari e quella comune, fra coperta e scoperta pertinenziale risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Cervia al foglio 17 con le particelle 1289 di mq. 3086 e 1014 di mq. 9, per una della superficie catastale complessiva di mq. 3095 (metri quadrati tremila novantacinque).*

*ART. 4) - I beni negoziati vengono trasferiti nella loro attuale consistenza di fatto e di diritto, con ogni accessione, pertinenza, diritto, onere e servitù attive e passive se e come in atto legalmente esistenti ed in particolare con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle parti comuni del fabbricato come per legge, nonchè con tutti quelli derivanti o richiamati dall'atto di Compravendita ai miei rogiti in data 17 febbraio 2006, repertorio n. 32980/15128, registrato a Forlì l'1 marzo 2006 al n. 1006, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Ravenna in data 3 marzo 2006 all'articolo 3380.*

*ART. 7) - In ordine alla presente compravendita, la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e la parte acquirente prende atto di quanto segue:*

*- le porzioni di area facenti parte della particella 1289 sub. 1, individuate con contorno giallo nella planimetria che trovasi allegata sotto la lettera "C" all'atto di compravendita ai miei rogiti in data 29 gennaio 2007 repertorio n. 35153/16603, sopra citato, pur essendo e restando di proprietà condominiale, comuni a tutte le unità immobiliari che costituiscono il complesso, sono state riservate in uso esclusivo dalla Società “.....” con sede in Forlì, a determinate*

unità immobiliari facenti parte del complesso, quale area pertinenziale, così come risulta dai singoli atti di vendita, precisandosi peraltro che le spese di manutenzione ordinaria di tali aree sono e saranno a carico dei condomini che ne usufruiranno in via esclusiva.

Si stabilisce inoltre che:

- l'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune e/o condominiali saranno regolati dal regolamento di condominio che trovasi allegato all'atto di Compravendita ai miei rogiti in data 16 novembre 2005, repertorio n. 32258/14663, registrato a Forlì in data 21 novembre 2005 al n. 5271 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Ravenna in data 23 novembre 2005 all'Articolo 17168, e che la parte acquirente si obbliga sin da ora a rispettare;
- la corte comune è attraversata dalle condutture e canalizzazioni relative alle utenze a servizio di tutte le unità immobiliari del complesso, debitamente interrato, volendosi costituite le relative servitù attive e passive.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che su porzione dell'area condominiale distinta con la particella 014 insiste un chiosco distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cervia al foglio 17 con la particella 1014 sub. 1, Categoria C/1, Classe 4, metri quadrati 7, Superficie Catastale totale mq. 8, Rendita Catastale Euro 379,23, installato in virtù di Concessione Edilizia n. 371 dell'11 maggio 1999, per l'occupazione dell'area avente durata sino al 31 dicembre 2009; decorso tale termine la suddetta Concessione si intenderà scaduta senza necessità di disdetta, salvo richiesta di rimozione del chiosco da eseguirsi entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta stessa. Al riguardo, si precisa che con raccomandata in data 11 febbraio 2003, P.G. n. 5579, è già stato dato avvio al procedimento amministrativo per la revoca della concessione di suolo pubblico relativa alla porzione dell'area suddetta; il tutto come risulta dall'atto di Compravendita ai rogiti del dott. Gian Paolo Toscano Rivalta Notaio in Ravenna in data 18 febbraio 2003, repertorio n. 69656/15441, registrato a Ravenna il 25 febbraio 2003 al n. 988, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Ravenna in data 26 febbraio 2003 all'articolo 3288.”

**Spese condominiali pregresse gravanti sui beni**

Le unità in oggetto sono parte del fabbricato residenziale denominato “CONDominio I.R.O.”, Viale Ravenna angolo Via Verdi e secondo quanto dichiarato dall’Amministratore pro tempore ..... dello Studio ..... con sede in ....., alla data del 18.07.2023:

- esiste regolamento condominiale di tipo contrattuale che si allega;
- è in essere polizza globale fabbricati, che si allega unitamente all’ultima quietanza;
- è in essere un decreto ingiuntivo nei confronti della proprietà in oggetto per debiti condominiali;
- non sono stati approvati lavori straordinari;
- relativamente alla rimessa interrata del fabbricato si produce Attestazione di rinnovo periodico di Conformità Antincendio Pratica VV.F. n. 36515;

Relativamente al riparto del bilancio consuntivo e preventivo per la proprietà in oggetto risulta:

- Bilancio Consuntivo dal 01/04/2022 al 31/03/2023 totale a debito Euro 2.348,03
- Bilancio Preventivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024 per le spese condominiali annue relative alla gestione ordinaria Euro 1.508,77 – per un totale a debito Euro 3.856,80 comprensive del riporto dell’anno precedente, suddiviso nelle seguenti rate:

1^ Rata scaduta al 30/4/23 - Euro 2.725,00

2^ Rata scaduta al 30/08/23 – Euro 377,00

3^ Rata in scadenza al 30/11/23 – Euro 377,00

4^ Rata in scadenza al 30/01/2 – Euro 378,00

per un totale di **Euro 3.102,00** a carico del soggetto aggiudicatario pari alla somma delle rate scadute alla data della presente relazione di stima.

## **K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

(Quesito n. 8)

### **Aggiornamento del 13.09.2023**

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile ai sensi della L.302/1998 emessa dal Dr. Niccolò Tiecco di Perugia aggiornata al

03.04.2023. (in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione).

## ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

### Iscrizioni

- **Art.7564 del 28.12.2006** volontaria (mutuo fondiario)

a favore .....

a carico .....

\* annotam. art.847/19.02.2007 frazionamento in quota

-quota n.2 grava il F.17 M.1289/75 Iscriz. € 1.275.500,00 Sorte € 637.500,00

-quota n.4 grava il F.17 M.1289/24 Iscriz. € 86.000,00 Sorte € 43.000,00

-quota n.7 grava il F.17 M.1289/52 Iscriz. € 39.000,00 Sorte € 19.500,00

\* annotam. art.1799/24.09.2014 variazione della durata

\* *annotam. art.1087/12.04.2022 restrizione: si cancella dal F.17 M.1289/73*

### Trascrizioni

- **Art.11129 del 27.07.2021** verbale di pignoramento immobili

(atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ravenna del 21.07.2021 rep.1413)

a favore di .....

a carico .....

grava la piena proprietà degli immobili in oggetto.

## L – CONFORMITA' CATASTALE

(Quesito n. 6)

Dagli accertamenti eseguiti durante i sopralluoghi nelle unità immobiliari in oggetto si è riscontrata sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e le rispettive planimetrie catastali, ovvero la consistenza risulta conforme.

**M – INDAGINE AMMINISTRATIVA**  
**VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

(Quesiti nn.3, 4, 5)

***Titoli edilizi***

Dall'esame dei titoli di provenienza, dei titoli abilitativi e della documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Cervia, risulta che il fabbricato attuale di cui sono parte le unità in oggetto è sorto per demolizione e ricostruzione di vecchio edificio persistente. Elenco titoli abilitativi visionati:

- **Autorizzazione n.39 del 31.01.2003** per "Demolizione totale di edifici esistenti"
- **Permesso di Costruire n.672 del 12.06.2003 Prot. Gen. 50964 del 23.12.2002** per "Nuova Costruzione di edificio residenziale e commerciale"
- **Denuncia di deposito Pratica sismica n. D/145 Prot. Gen. 27711 del 09.07.2003**
- **DIA n. 1178/F del 16.10.2003 Prot. Gen. 427795** per "*Variante a Permesso di costruire n. 672 del 2003*"
- **DIA n. 167/F del 17.02.2005 Prot. Gen. 67075** per "*Modifiche a recinzione esistente*" e relativa Concessione per passi carrabili n. 2425 del 09.06.2005
- **Permesso di Costruire n. 795 del 23.09.2005 Prot. Gen. 19386** per "*Variante essenziale al Permesso di Costruire n. 672/2003 e irrogazione di sanzione pecuniaria ai sensi dell'Art. 15 L.R. 23/2004 per il mantenimento del piano interrato a quota non conforme all'art. 32 del REC, in Viale Ravenna – 48016 Milano Marittima*"
- **DIA n. 1115/F del 23.12.2005 Prot. Gen. 61715** - per "*Variante essenziale in c.o. al Permesso di costruire n. 672/2003 – n. 57/2003 e n. 795/2005*"
- **Certificato di Collaudo statico del 18.01.2006 ai sensi dell'art. 7 Lg. 5.11.1971 n. 1086** – relativo a pratica sismica presentata con Denuncia di deposito n. D/145 Prot. Gen. 27711 del 09.07.2003 e Variante non sostanziale presentata in data 11.10.2005

- **Ordinanza n.35 del 23.03.2006 Irrogazione sanzione pecuniaria** ai sensi dell'Art. 15 L.R. 23/2004 determinata con i criteri del DPR 380/2001 per *“Esecuzione in difformità parziale dal permesso di costruire n. 672/2003 – per opere edilizie consistenti nella costruzione di porzioni del piano interrato, a servizio delle unità abitative, con quota di calpestio a ml. -2,45 con riferimento alla quota 0,00 in contrasto con l'art. 32 del R.E.C. che prevede, per i piani interrati, una quota di calpestio non inferiore alla misura di ml 2,20.”*
- **Certificato di Abitabilità n. 74 del 15.07.2006 Prot. Gen. 38251/2006** rilasciato a seguito di Istanza presentata in data 02.05.2006 con Prot. Gen. 22022. L'abitabilità venne sospesa in data 02.02.2009 per parere contrario trasmesso al Comune con Comunicazione Prot. 538/36515 del 15.01.2009 dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Ravenna
- **Certificato di Prevenzione Incendi per rimessa interrata Pratica n. 36515 rilasciato in data 17.09.2009**, a seguito nulla osta favorevole dopo il sopralluogo svolto in data 11.09.2009, in seguito agli adeguamenti necessari attuati.

### ***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.*

Relativamente alle unità in oggetto da quanto emerge dal confronto con gli elaborati grafici dei titoli autorizzativi risulta esservi sostanziale corrispondenza in riferimento all'ultima pratica **DIA n. 1115/F del 23.12.2005 Prot. Gen. 61715.**

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

Non si sono riscontrate difformità che non siano riconducibili ad attività di edilizia libera o ricadenti nelle tolleranze costruttive previste dall'Art. 19bis della L.R n. 23/2004.

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

L'area di pertinenza comprendente le unità oggetto di stima è inserita nel seguente articolo dello strumento urbanistico vigente:



PUG - Territorio urbanizzato

Tessuti residenziali a bassa densità

## N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE

### DEL VALORE DI MERCATO

(Quesito n.9)

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 2022 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Quest'ultima per il Comune di Cervia (RA) nella fascia/zona Centrale/MILANO MARITTIMA – Codice di zona B2 – Microzona catastale 0 – riportano valori per sup. lorda, in stato conservativo Normale, per *Abitazioni civili* compresi tra 4.300,00 e 6.000,00 Euro/mq e per Posti auto coperti valori compresi tra 2.150,00 e 3.000 Euro/mq. Altre fonti e banche dati riportano, per immobili di analoga tipologia in tale zona in Buono stato conservativo, valori compresi tra 2.750,00 e 4.150,00 Euro/mq.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate dei beni, dell'ubicazione in posizione centrale della località marittima, dello stato generale di manutenzione del fabbricato e dell'abitazione in particolare che pur essendo ottimale presenta comunque finiture interne di tipo ordinario realizzate circa da 20 anni, della posizione delle spese condominiali insolute e dell'importo annuale delle spese condominiali per la gestione ordinaria.

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

<b>RGE 120/2021</b>					
<b>LOTTO UNICO</b>					
<b>Cervia – Località Milano Marittima, Viale Ravenna n.18/F</b>					
<b>Piena proprietà (quota 1/1) di abitazione di tipo trilocale al piano 2° con posto auto e deposito/cantina in rimessa al piano primo sotto strada</b> , in edificio condominiale residenziale /commerciale, servito da ascensore, realizzato nel periodo dal 2003 al 2007 in zona centrale a pochi passi dal mare. Gli immobili risultano sostanzialmente corrispondenti sia dal punto di vista catastale che edilizio-urbanistico. Immobili liberi 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</i>	<i>Valore commerciale Euro</i>

				dest.	
<b>Fg 17 Mapp. 1289 Sub 75 (A/2)</b>					
Appartamento trilocale	73,00	100%	73,00		
Balcone coperto lato Sud	16,60	50%	8,30		
Balcone coperto lato Nord	9,30	50%	4,65		
		<b>Totale</b>	<b>85,95</b>	<b>5.000</b>	<b>429.750,00</b>
<b>Fg 17 Mapp. 1289 Sub 24 (C/6)</b>					
Posto auto al PS1 – H ml 2,40	13,00	50%	6,50		
		<b>Totale</b>	<b>6,50</b>	<b>5.000</b>	<b>32.500,00</b>
<b>Fg 17 Mapp. 1289 Sub 52 (C/2)</b>					
Deposito/cantina – H ml 2,40	5,80	30%	1,70		
		<b>Totale</b>	<b>1,70</b>	<b>5.000</b>	<b>8.500,00</b>
		<b>Totale</b>		<b>Euro</b>	<b>470,750,00</b>
A detrarre spese per irregolarità edilizie, aggiornamento catastale determinato forfetariamente e comprensivo di oblazioni, diritti e competenze professionali				Euro	- 0,00
		<b>Restano</b>		<b>Euro</b>	<b>470,750,00</b>
A detrarre importo a debito spese condominiali				Euro	-3.102,00
		<b>Restano</b>		<b>Euro</b>	<b>467.648,00</b>
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 applicato come riduzione del 3%				Euro	- 14.029,44
		<b>Restano</b>		<b>Euro</b>	<b>453.618,56</b>
A detrarre importo per indisponibilità del bene per stato di possesso dell'immobile				Euro	- 0,00
		<b>TOTALE</b>		<b>Euro</b>	<b>453.618,56</b>
<b>VALORE COMMERCIALE ARROT. LOTTO UNICO INTERA PROPRIETA' - QUOTA 1/1</b>				<b>Euro</b>	<b>454.000,00</b>
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%	Euro	- 68.100,00
		<b>Totale</b>		<b>Euro</b>	<b>385.900,00</b>
<b>LOTTO UNICO - VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARR.</b>				<b>Euro</b>	<b>386.000,00</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 18.09.2023

L'Esperto stimatore  
*Arch. Maria Cristina Violani*  
FIRMATO DIGITALMENTE

## ALLEGATI

1. Documentazione catastale
2. Documentazione fotografica
3. Atto di provenienza
4. Certificazione ipotecaria ventennale
5. Visure ipotecarie di aggiornamento
6. Titoli abilitativi
7. Valori immobiliari di riferimento O.M.I. Agenzia delle Entrate
8. Documentazione condominiale
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 predisposto anche per giudizio di divisione.