

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DR. GILOTTA PAOLO



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura esecutiva R.G.E. n. 134/2015



- RELAZIONE ANONIMA-
DEL CTU ARCH. GIOVANNI GIARDINI

Ravenna, il 07/06/2018



	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE	
	DR. GILOTTA PAOLO	
	* * *	<u>N. 134/2015</u>
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	<u>R.G. ESEC.</u>
	Promosso da:	<u>Udienza 29/11/2017</u>
	* * *	<u>Ore 11:00</u>
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 15/03/2017	<u>Proroga 60 gg</u>
	nominava lo scrivente Arch. GIOVANNI GIARDINI, con studio in Ravenna	
	Via Dorese n. 4/A, Consulente Tecnico d'Ufficio, e con comunicazione	
	email p.e.c. del 20/03/2017 gli conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti	
	quesiti:	
	1) Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico	
	ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il	
	debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del	
	pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del	
	luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il	
	nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili	
	oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione	
	sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia	
	dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;	
	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, fornendone una compiuta

rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in

formato digitale;

3) Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice

esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella

verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti

causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo

titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del

debitore o dei suoi danti causa. Solo ove di tale titolo risultasse impossibile

l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;

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, controllando direttamente i registri

immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando

la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il

creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista

dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla

verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla

data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà

ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e

dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte

dell'esecutato sui beni pignorati;

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

mancaza 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 (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di

abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione,

cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di

inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su

provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo previsto e

valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi

inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare

riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al

pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente

Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa

registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per

l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato

dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed

alleggi tutti i documenti rinvenuti;

8) Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici

amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici,

idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs.

42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli

immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura

condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine



edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.:

vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti

di prelazione legale, ecc.), 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, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando 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 gli eventuali costi della stessa; verifichi 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, ai fini della istanza di

condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, 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 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

specifico autorizzazione e a fronte di specifico preventivo di spesa a redigere

planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento

17) Segnali eventuali variazioni culturali o cambi d'uso;

18) Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la

determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie

dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro



e il valore complessivo (tenendo conto anche dei parametri OMI), esponendo in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale);

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 quote non pignorate;

20) Evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di



consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie,

destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di

vani...);

21) Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più

lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, e, quando necessario,

richieda l'autorizzazione, previo specifico preventivo, a predisporre i

necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di

particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la

necessità di costituirle etc.;

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, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere

al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

24) Acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti

l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari,

autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il

rilascio di copia di tali documenti;

25) Segnalare al Custode di verificare presso la Cancelleria civile del

tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali

risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di

emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione

della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare

l'immobile pignorato (acquisendone copia);



26) Formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;

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 (con tutti gli allegati compreso l'ALLEGATO "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza;

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), i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna e con l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni), espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

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

○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE



○ CONFINI

○ PROPRIETÀ

○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

○ DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

○ DATI DI PIGNORAMENTO

○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

○ PROVENIENZA DEL BENE

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

○ REGIME FISCALE

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ VINCOLI CONDOMINIALI ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI

○ SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

○ DESTINAZIONE URBANISTICA E VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

○ OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA,

EDILIZIA E CATASTALE

○ CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato

finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi

recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la



vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in n°1 lotto.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di stima, risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sezione urbana Ravenna, beni

intestati a:

.....,

proprietà per 1/1

Foglio 113

- **Particella 1119, sub. 2, viale Giacomo Puccini**, piano T, categoria

A/3, classe 1, vani 3, superficie catastale totale mq. 41, totale escluse

aree scoperte mq. 41, R.C. € 209,17.

L'area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte la predetta unità immobiliare è

censita al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, sezione Ravenna,

- foglio 113 col mappale n. 1119, E.U. di mq. 197.

L'area cortilizia scoperta, comune anche agli altri edifici costituenti il

condominio "Long Beach" è censita al Catasto Fabbricati del medesimo

Comune, sezione urbana Ravenna, al foglio 113, mappale 1050, bene

comune non censibile (BCNC), in seguito a variazione del 29/08/2005 prot.

n. RA0114514 in atti dal 29/08/2005 VAM CREAZIONE DI B.C.N.C. (n.

27486.1/2005), ed al Catasto Terreni al foglio 113, mappale 1050, ente

urbano di mq 5.764

* * *



CONFINI

Confini: parti comuni da più lati; beni

; beni

salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione facente parte del complesso condominiale denominato 'Long Beach', sito nel Comune di Ravenna, frazione Lido Adriano in viale Giacomo Puccini n° 22/B e precisamente trattasi di un appartamento posto al piano terra del fabbricato denominato 'RA/2' corpo scala 'B', composto da zona giorno con angolo cottura, disimpegno, letto, ripostiglio e servizio igienico, con annesso posto auto scoperto in area comune ad uso esclusivo perpetuo e gratuito oltre alla proporzionale comproprietà delle parti comuni e condominiali tali per legge e per destinazione.

* * *

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.

Ai sensi del comma 2 la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c. è carente di visure e planimetrie catastali.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna il XX maggio 2015 Art. XXX è stata pignorata la piena proprietà del seguente



bene immobile, a favore di

.....

Proprietà di 1/1 in capo a

.....,

per la quota di 1/1 della piena proprietà

dell'unità immobiliare costituita da:

Appartamento al piano terra con annesso posto auto scoperto in area

comune ad uso esclusivo perpetuo e gratuito e oltre millesimi di proprietà

delle parti comuni, sito in località Lido Adriano, Comune di Ravenna in

viale Giacomo Puccini n° 22/B, distinto al Catasto Fabbricati di detto

Comune, sez. RA, al foglio 113 con la particella 1119, sub. 2 (categoria A/3,

classe 1, vani 3, R.C. Euro 209,17).

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Il bene pignorato risulta conforme a quanto censito presso il Catasto

Fabbricati del Comune di Ravenna, in merito ai dati identificativi e alla

planimetria depositata.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

A tutto il 23 giugno 2017 in base ai summenzionati registri e documenti, i

beni sopra descritti risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni,

iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:



* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il debitore nella persona di, gode della la quota di 1/1 della piena proprietà. Come riportato nella Certificazione Notarile agli atti, redatta ai sensi dell'art.567 c.p.c.: *'Dalle note di trascrizione degli atti trascritti presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna, servizio di pubblicità immobiliare, non si ricava il regime patrimoniale dell'esecutato. Il cespite oggetto della presente procedura è tuttavia di proprietà esclusiva dello stesso come si ricava dalla nota di trascrizione art. XXX/2014', citata al paragrafo Atti pregiudizievoli.*

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale, secondo la vigente normativa fiscale.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è attualmente libero da persone, a disposizione del Custode Giudiziario.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE,

DELLE PERTINENZE ED ACCESSORI

Il bene oggetto di stima consiste in porzione di fabbricato ad uso civile abitazione facente parte del complesso condominiale denominato 'Long Beach', sito nel Comune di Ravenna, frazione Lido Adriano in viale



Giacomo Puccini n° 22/B e precisamente trattasi di un appartamento posto al piano terra del fabbricato denominato 'RA/2' con accesso dal corpo scala identificato alla lettera 'B' e con annesso posto auto scoperto in area comune ad uso esclusivo perpetuo e gratuito oltre alla proporzionale comproprietà delle parti comuni e condominiali dell'intero complesso condominiale 'Long Beach'.

Si accede all'appartamento nella zona giorno con angolo cottura, tramite il disimpegno di accede alla camera da letto, al ripostiglio arredato uso letto e al locale servizio igienico. Il disimpegno è controsoffittato con una struttura in legno che crea uno spazio uso sgombero.

Tutti i sopra citati locali, sono dotati di infissi esterni costituiti da telaio in alluminio verniciato con vetro singolo e gli oscuramenti sono costituiti da tapparelle in pvc di colore bianco. Tutte le finestre esterne sono dotate di inferriate. Le porte interne sono in legno laminato e tamburato di colore marrone.

Il servizio igienico è dotato di doccia , sanitari e rubinetterie funzionanti.

Il complesso condominiale 'Long Beach' è costituito da otto edifici residenziali a cinque piani fuori terra. Il fabbricato 'RA2' nel quale è insito il cespite oggetto di pignoramento, è stato realizzato in virtù di concessione edilizia del 1981 e nel 1988 è stato rilasciato relativo il Certificato di Abitabilità.

L'edificio è costituito da struttura portante intelaiata con setti portanti e pilastri in cemento armato, i tamponamenti sono in laterizio e la copertura con struttura in latero-cemento è piana del tipo lastrico solare ad uso condominiale. Esternamente le pareti ed i balconi sono interamente



intonacati e tinteggiati in parte di colore bianco ed in parte di colore marrone chiaro.

I pavimenti dell'appartamento sono realizzati con piastrelle di grès porcellanato colore marrone, presumibilmente risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato, ad eccezione del bagno in cui la pavimentazione, di più recente realizzazione, è realizzata con piastrelle in grès formato 30x30 di colore crema chiaro.

I battiscopa, ove presenti, sono realizzati in grès porcellanato del medesimo colore del pavimento del bagno. Il rivestimento delle pareti del bagno è in grès di formato rettangolare di colore bianco sfumato grigio mentre nella cucina è realizzato con piastrelle in grès di formato quadrato 10x10 cm di colore bianco.

L'impianto elettrico è sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia tradizionale del tipo murale utilizzata sia per la climatizzazione invernale e sia per la produzione di acqua calda sanitaria, è ubicata nel locale servizio igienico; i corpi scaldanti sono costituiti da radiatori in ferro a colonne. E' presente l'impianto di climatizzazione estiva costituito da split ad aria.

L'unità immobiliare è parzialmente arredata e si presenta in discrete condizioni di manutenzione così come l'intero complesso condominiale.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Presso gli archivi del Comune di Ravenna sono state reperite le seguenti pratiche riguardanti il fabbricato:

1. **Concessione n. XXX/81** del XX/1981, P.G. XXX/81 intestata alla



....., per costruzione di edificio urbano.

2. **Concessione n. XXX/85** del XX/1985, P.G. XXX/84 intestata alla

....., per costruzione complesso residenziale

in Lido Adriano 'Long Beach'.

3. **Concessione n. XXX/87** del XX/1987, P.G. XXX/86 intestata alla

....., per variante in c/o a costruzione

fabbricato residenziale in Lido Adriano.

4. **Agibilità del XX/XX/1988** P.G. XXX/87, intestata alla

.....

* * *

VINCOLI CONDOMINIALI

ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Sul bene oggetto di pignoramento, così come riportato nella Certificazione

Notarile sostitutiva agli atti, si riscontra quanto segue:

- diritto all'uso esclusivo perpetuo e gratuito di una porzione di area comune scoperta, destinata a posto auto e alla proporzionale comproprietà delle parti comuni e condominiali tali per legge e per destinazione;

- quota di comproprietà in ragione di 1/392 sulle strade private carrabili, pedonali, sulle aree scoperte (destinare a parcheggi auto, giardini e servizi condominiali), sugli impianti e sulle strutture dell'intero complesso 'Long Beach' (con espressa esclusione dei distacchi dei piani terra per destinarli ai locali posti negli stessi piani terra);

- l'accettazione automatica nel divenire utente, con relativi diritti ed obblighi, del consorzio fra proprietari di immobili nella lottizzazione 'Long Beach', costituito con atto a rogito Notaio Brighenti di Comacchio del



10/07/1982, accettando il relativo regolamento/statuto.

Non risultano gravare diritti di servitù.

* **

SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Le spese condominiali in regime ordinario variano da circa 550,00 a 700,00

Euro annue. Relativamente ai debiti pregressi, l'amministrazione in carica

del condominio comunica l'ammontare totale di circa Euro 3.731,09 (euro

tremilasettecentotrentuno/09).

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA E DICHIARAZIONE AGIBILITA'

L'unità immobiliare in oggetto è identificata dal RUE vigente del Comune di

Ravenna ricompresa all'interno dello spazio urbano nella città consolidata o

in via di consolidamento a prevalente destinazione residenziale, come "SU 3

– tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a 4 piani fuori terra e

oltre (art. VI.36) e SAT – tessuto saturo (art. VI.37)".

Agli atti presenti presso l'archivio edile del Comune di Ravenna è stato

reperito il Certificato di Abitabilità del XX/XX/1988 P.G. XXX/87, intestato

alla

* * *

OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA,

EDILIZIA E CATASTALE

All'atto del sopralluogo e ai sensi della normativa vigente, si rileva che il

bene pignorato risulta conforme alle pratiche reperite presso gli archivi del

Comune di Ravenna e alla planimetria depositata al Catasto Fabbricati di

detto Comune.



* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

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

Appartamento ca. mq 45,00 al 100%	ca. mq	45,00
Posto auto ca. mq 12,50 al 30%	ca. mq	3,75
Quota parti comuni al 15%	ca. mq	1,60
Totale superficie commerciale	ca. mq	50,35

* * *

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione facente parte del complesso condominiale denominato 'Long Beach', sito nel Comune di Ravenna, frazione Lido Adriano in viale Giacomo Puccini n° 22/B e precisamente trattasi di un appartamento posto al piano terra del fabbricato denominato 'RA/2' corpo scala 'B', composto da zona giorno con angolo cottura, disimpegno, letto, ripostiglio e servizio igienico, con annesso posto auto scoperto in area comune ad uso esclusivo perpetuo e gratuito oltre alla proporzionale comproprietà delle parti comuni e condominiali tali per legge e per destinazione

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di



diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di bene oggetto

di Procedura Esecutiva:

VALORE DELL'INTERO BENE € 68.000,00

(euro sessantottomila /00)

Considerando elementi intrinseci quali i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento di esecuzione immobiliare, nonché la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, lo scrivente, ritiene di valutare in maniera prudentiale il valore commerciale come segue.

VALORE COMMERCIALE RIDOTTO € 61.000,00

(euro sessantunomila /00)

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

Con Osservanza

Ravenna, 07/06/2018

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Giovanni Giardini



Allegati:

A. Documentazione fotografica

B. Visure Storiche Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna

C. Visure Storiche Catasto Terreni del Comune di Ravenna

D. Estratto di mappa

E. Visure catastali particella 1050

F. Planimetria catastale

H. Decreto di trasferimento proprietà del Tribunale di Ravenna

I. Concessione del XX/1981 per costruzione di edificio urbano

J. Concessione del XX/1985 per costruzione complesso residenziale in

Lido Adriano 'Long Beach'

K. Concessione del XX/1987 per variante in c/o a costruzione fabbricato

residenziale in Lido Adriano

L. Agibilità del XX/1988

M. Rendiconto gestionale e preventivo condominio 'Long Bech RA/2' al

30/06/2018

