

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

**All' illustrissimo sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari
dott. Paolo Gilotta**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.R.G.E. 342/2017**

Promossa da:

Contro:

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE



Faenza,



SOMMARIO		
1.	Accettazione incarico e giuramento del 19 marzo 2018	pag. 4
2.	Premessa	. 7
3.	Dati di pignoramento	. 8
4.	LOTTO 1 - Comune di Ravenna (RA), via Vicolo S. Sisto, 27	. 9
4.1	Consistenza e ubicazione immobili	. 9
4.2	Identificazione catastale	. 10
4.3	Proprietà	. 10
4.4	Confini	. 10
4.5	Situazione occupazionale	. 10
4.6	Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato	. 10
4.7	Esistenza di parti comuni e/o servitu'	. 11
4.8	Stato civile esecutato al momento al momento dell' acquisizione del bene	. 11
4.9	Vincoli	. 11
4.10	Provenienza del bene	. 11
4.11	Atti pregiudizievoli	. 11
4.12	Regime fiscale	. 12
4.13	Indagine amministrativa	. 12
4.14	Descrizione del bene	. 13
4.15	Consistenza commerciale	. 15
4.16	Opportunità di vendita in piu' lotti	. 15
4.17	Stima del bene	. 15
5.	LOTTO 2 - Comune di Ravenna (RA), via Vicolo S. Sisto, 24/N	. 16
5.1	Consistenza e ubicazione immobili	. 16
5.2	Identificazione catastale	. 17
5.3	Proprietà	. 18
5.4	Confini	. 18
5.5	Situazione occupazionale	. 18
5.6	Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato	. 18



SOMMARIO		
5.7	Esistenza di parti comuni e/o servitu'	. 18
5.8	Stato civile esecutato al momento al momento dell' acquisizione del bene	. 18
5.9	Vincoli	. 19
5.10	Provenienza del bene	. 19
5.11	Atti pregiudizievoli	. 19
5.12	Regime fiscale	. 20
5.13	Indagine amministrativa	. 20
5.14	Descrizione del bene	. 21
5.15	Consistenza commerciale	. 23
5.16	Opportunità di vendita in piu' lotti	. 23
5.17	Stima del bene	. 23



1. ACCETTAZIONE INCARICO E PRESTATO GIURAMENTO DEL 19 MARZO 2018

Il giudice dell' esecuzione in oggetto, con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 e/ o 600 C.P.C. e contestuale nomina dell' esperto stimatore e nomina del custode giudiziario notificato a mezzo PEC il 16 marzo 2018, in data 08 marzo 2018 nominava lo scrivente ing. Andrea Alfieri, con studio in Faenza, via S. Martino 103/19, Consulente Tecnico di Ufficio, che accettava l' incarico e prestava il giuramento di rito in cancelleria comparando personalmente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari il 19 marzo 2018 sottoscrivendo il dovuto verbale di accettazione.

Allo scrivente esperto estimatore venivano dunque assegnati i seguenti quesiti:

Quesito n. ro 1: si 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 (Notaio dott., ndr), invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto del 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;

Quesito n. ro 2: identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondono 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;

Quesito n. ro 3: verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eccitata 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 piu' 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;

Quesito n. ro 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;

Quesito n. ro 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;



Quesito n. ro 6: dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti e nel caso di immobili che hanno provenienza successoria segnali la eventuale mancanza della trascrizione dell' accettazione di eredità;

Quesito n. ro 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 giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondanti su provvedimenti giudiziari 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 predisposto 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 alleghi tutti i documenti;

Quesito n. ro 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 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 restaranno a carico dell' acquirente;

Quesito n. ro 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;

Quesito n. ro 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;

Quesito n. ro 11: verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell' immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale;

Quesito n. ro 12: provveda 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;

Quesito n. ro 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, e di conformità degli impianti accessori;

Quesito n. ro 14: in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo delle 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'art. 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;

Quesito n. ro 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;

Quesito n. ro 16: qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 2.000,00);

Quesito n. ro 17: segnali eventuali variazioni culturali o cambi d'uso;

Quesito n. ro 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 degli standard internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima di 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 i vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale;

Quesito n. ro 19: nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutto 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 di eventuali conguagli in denaro 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;

Quesito n. ro 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,...), indicando anche il valore locativo dell' immobile;

Quesito n. ro 21: precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in piu' lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l' esistenza di particelle comuni a piu' lotti, la presenza di servitu' attive e passive, la necessità di costituirle, ecc...;

Quesito n. ro 22: acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

Quesito n. ro 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 rilascio di copia di tali documenti;

Quesito n. ro 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 rilascio di copia di tali documenti;

Quesito n. ro 25: verifichi 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);

Quesito n. ro 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;

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali e ipotecari, dopo avere effettuato il dovuto accesso agli atti presso il Comune di Ravenna ed eseguito in loco, concertato con il nominato custode giudiziario (Notaio dott., ndr), l' accesso ai locali per i dovuti accertamenti (avvenuto il 21 agosto 2018), espone quanto segue.

2. PREMESSA

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare verrà preso in considerazione specificando:

- DATI PIGNORAMENTO (Quesito n. ro 2)
- CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL' IMMOBILE (Quesito n. ro 2)
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n. ro 2)
- PROPRIETA' (Quesito n.ro 3)



- CONFINI (Quesito n. ro 2)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE (Quesito n. ro 7)
- REGIME PATRIMONIALE (Quesito n. ro 7)
- VINCOLI (Quesiti n. ri 8 e 9)
- PROVENIENZA DEL BENE (Quesito n. ro 4)
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesiti n. ri 4 e 19)
- REGIME FISCALE (Quesito n. ro 6)
- INDAGINE AMMINISTRATIVA (Quesiti n. ri 5, 13 e 14)
- IDONEITA' ALL' USO (Quesito n. ro 13)
- DESCRIZIONE DEL BENE (Quesito n. ro 2)
- OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UN UNICO LOTTO O IN PIU' LOTTI (Quesiti n. ri 19, 20 e 21)
- CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n. ro 18)

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, ovvero del piu' probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo SINTETICO-COMPARATIVO.

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 in considerazione la vetustà, il tipo e le caratteristiche delle finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza, in termini di superficie, dei beni.

3. DATI DI PIGNORAMENTO (Allegato n. ro 2)

In data 20 settembre 2017, (mandante), società a responsabilità limitata con socio unico, con sede legale in, codice fiscale e iscrizione al registro delle imprese di n., e per essa, giusta procura per atto a ministero Notaio dott. di in data 20/07/2017, n. 608550 di Repertorio e n. 11.358 di Raccolta, (mandataria), con sede in, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di, p. Iva, rappresentata e difesa dall' Avv. del Foro di Forlì, codice fiscale, dichiara di volere sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione la proprietà sui seguenti beni immobili intestati a:

....., **in persona del l.r.p.t. sig.ra** **nata a** (....) **il** **e residente in** (.....), **via**, **C.F.**



....., titolare per l' intero diritto di proprietà (quota 1/1)

LOTTO 1 - Comune di Ravenna (RA), via Vicolo S. Sisto 27

Fabbricato in Ravenna (RA), distinto al NCEU di detto Comune al:

- Foglio 220, mappale 258, sub. 2, Zona Censuaria 3, Categoria A/3, Classe 2, consistenza 3 vani;

LOTTO 2 - Comune di Ravenna (RA), via Vicolo S. Sisto 24/N

Fabbricato in Ravenna (RA), distinto al NCEU di detto Comune al:

- Foglio 220, mappale 258, sub. 4, Zona Censuaria 3, Categoria A/3, Classe 2, consistenza 5 vani;

ENTE URBANO: terreno in Ravenna (RA), via Ravennate, distinto al NCT di detto Comune al Foglio 220, mappale 258, consistenza 10 are e 89 centiare (si precisa che trattasi del lotto su cui è stato costruito il complesso immobiliare di complessive sei unità, all' interno del quale sono allocate le due oggetto della presente, ndr);

4. LOTTO 1, VIA VICOLO SAN SISTO, 27 – COMUNE DI RAVENNA (provincia di Ravenna)

4.1- consistenza e ubicazione immobili ([vedi anche p.to 4.14](#))

L' unità immobiliare oggetto della presente è posta al piano terra, con accesso pedonale dalla via Vicolo S. Sisto, ed è parte integrante di un complesso edilizio di complessive sei unità, sviluppato su due livelli fuori terra.

La sua strutturazione costruttiva è del tipo a telai e setti in cls con tamponature in muratura alveolare intonacata e tinteggiata.

Dall' ingresso, costituito da una porta blindata (con pannello esterno e interno in legno tipo mdf con specchiatura a vetro), si accede al locale soggiorno/angolo cottura dal quale un piccolo disimpegno consente l' accesso alla camera da letto e al bagno.

Tutti i locali abitabili sono dotati di aperture apribili (costituite da finestre con telai in legno e vetri camera) e il sistema di oscuramento è costituito da persiane in legno verniciato.

La superficie interna (ovvero calpestabile) dei locali, così come desunti dagli elaborati grafici presentati ai fini del rilascio dei titoli abilitativi del Comune di Ravenna, e dalle misurazioni eseguite in loco risulta:

- mq. 37,21 circa (si rimanda agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi e alle licenze richieste unitamente alla riproduzione di uno stralcio dell' elaborato grafico con misure da rilievo strumentale effettuato il 21 agosto 2018);



4.2- identificazione catastale

Attraverso la Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario, ai sensi della Legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002), a firma del dott., Notaio in, nonché dalla Visura per Immobile dall' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna – Territorio Servizi Catastali, aggiornate alla data del 20/03/2018, la società

-, con sede in, p. Iva, risulta proprietaria per la quota di 1000/1000, DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 01/04/2005 protocollo n. RA0048945 in atti dal 01/04/2005 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 556.1/2005)

del bene immobile seguente

- Comune di Ravenna, Provincia di Ravenna, Sezione Urbana di RA, Foglio 220, part. 258, sub.2, Zona Cens. 3, Classe 2, via VICOLO SAN SISTO, piano T, Categoria A/3; consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale: 59 mq (Totale escluse aree scoperte, cioè le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti: 46 mq), rendita €. 247,90; DATI DERIVANTI DA Variazione del 11/03/2014 - Superfici art. 14 DL 201/2011

4.3- proprietà

I beni immobili di cui all' oggetto della presente stima risultano, alla data del 20 marzo 2018 beni intestati a

-, con sede in, p. Iva, in persona del l.r.p.t. sig.ra, nata a (....) il e residente in (....), via, C.F. – proprietà per 1000/1000

4.4- confini

Fronte strada di via Vicolo S. Sisto, sub. 1 (rif. app. n. ro 1, piano terra), sub. 3 (riferimento app. n.ro 3, piano terra), sub. 8 salvo altri e, se in quanto esistenti , quelli comunque apparenti al N.C.E.U. (per miglior chiarezza, si rimanda comunque all' elaborato planimetrico)

4.5- situazione occupazionale

Alla data del sopralluogo, l' immobile in oggetto risulta occupato dalla sig. ra, nata il a (....), C.F., in forza di contratto di locazione del 09/10/2017, della durata di anni quattro a partire dal 01/11/2017.

4.6- corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato

I dati catastali corrispondono a quelli contenuti nel verbale di pignoramento



4.7- esistenza di parti comuni e/o servitu'

Sub. 7, corte comune; si intendono altresì costituite, anche ai sensi dell' art. 1062 del Codice Civile, tutte le relative servitù di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi, nonché quelle nascenti dall' essere parte di un unico progetto planivolumetrico.

4.8- stato civile esecutato al momento dell' acquisizione del bene

Secondo quanto riportato nell' Istanza di Vendita del 02 novembre 2017, nonché nell' atto di pignoramento immobiliare del 20 settembre 2017, entrambi a firma dell' avvocato procuratore di nella sua qualità di mandataria di, la società interviene negli atti di cui quale piena proprietaria.

4.9- vincoli

L' area su cui sorge il complesso edilizio in cui è allocato il lotto oggetto della presente ricade nell' Art. 6 del "Piano stralcio di bacino per il rischio idrogeologico" approvato dal Comune di Ravenna.

4.10- provenienza del bene

Secondo quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario, ai sensi della Legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002), a firma del dott., Notaio in nel ventennio preso in esame alla data del 22/22/2017, alla esecutata quanto oggetto della presente relazione peritale estimativa prevenne in virtù dell' atto di compravendita ai rogiti del Notaio da in data 12/04/2004, rep. n. 70566/15884, trascritto il 19/02/2004 ai nn. 4333/2993, da potere, nata a il, codice fiscale (proprietà 1/1); alla sig.ra quanto oggetto della presente relazione pervenne per quota di 1/2 in virtù di successione testamentaria (e per rinuncia del coniuge) di, nata a il, codice fiscale, deceduta il, giusta conforme dichiarazione di successione registrata presso l' Ufficio del registro di Ravenna ai nn. 72/830, trascritto il 25/06/1986 ai nn. 6714/4679, eredità accettata tacitamente in virtù di atto ai rogiti del Notaio da in data, rep. n. 119222/11357, trascritto il 06/06/1986 ai nn. 6178/4286, da potere di, nata a il, codice fiscale

4.11- atti pregiudizievoli

Fermo restando ogni verifica e controllo a cura del rogitante, attraverso la Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario di cui alla citazione, nel ventennio in esame alla data del 22/11/2017, l' immobile qui descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Iscrizione nn. 15164/3196 del 22/06/2004**, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del Notaio da in data 16/06/2004, rep. n. 70883/16048, a favore di, con sede in, codice fiscale (domicilio ipotecario eletto in, frazione, via) e contro , con sede in, codice fiscale - capitale €. 350.000,00 - ipoteca €. 700.000,00 - durata anni 15 e successivo atto di riduzione somma ai rogiti del Notaio da in data 20/10/2005, rep. n. 72027, trascritto il 10/11/2005 ai nn. 27466/4535 a favore della, con sede in, codice fiscale e contro, con sede in, codice fiscale - riduzione somma dovuta da €. 350.000,00 ad €. 310.250,00;
- **Trascrizione nn. 19590/13035 del 08/11/2017** nascente da pignoramento notificato dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ravenna in data 10/10/2017, rep. n. 3180, a favore di, con sede in, codice fiscale, e contro, con sede in, codice fiscale

4.12- regime fiscale

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

4.13- indagine amministrativa (licenze e idoneità)

- Prot. Gen. n. 47626/1998 del 25/11/1998: Domanda di Concessione presentata da avente per oggetto la costruzione di "edificio ad uso residenziale da erigersi a Roncalceci di Ravenna in via S. Sisto. Esso è composto da 6 appartamenti [...]";
- Pratica PG. 47626/98 del 25/11/1998, Concessione n. 1975 del 19 novembre 1998: rilascio da parte del Comune di Ravenna della Concessione per l' esecuzione dei lavori di costruzione di edificio residenziale a sei appartamenti e relativa recinzione;
- R.R. del Comune di Ravenna del 19/02/99 attraverso la quale e con riferimento alla pratica PG. 47626/98 di cui alla citazione al punto precedente, venivano richieste la consegna di alcune integrazioni (tra i quali il titolo di proprietà e la individuazione della realizzazione degli spazi a parcheggio entro la zona edificabile);
- R.R. del 23 febbraio 2000 (spedita il 24 febbraio 2000) del Comune di Ravenna alla sig. ra, attraverso la quale veniva data comunicazione della decadenza della concessione (di cui al PG. 47626/98) per mancato ritiro (della medesima);
- Prot. Gen. n. 35714 del 19/06/2003: Domanda di Permesso di Costruire presentata da avente per oggetto la costruzione di "edificio ad uso residenziale da erigersi a Roncalceci di Ravenna in via S. Sisto. Esso è composto da 6 appartamenti [...]";



- Pratica PG. 35714/2003, AC. 4409/2003 del 12/06/2003, Permesso n. 12 del 20 gennaio 2004: rilascio da parte del Comune di Ravenna di permesso di Costruire per l' esecuzione dei lavori di "Nuova costruzione di edificio plurifamiliare residenziale per n. 6 alloggi in Roncalceci, Vicolo San Sisto (Zona di PRG: B2.2)" ;
- Prot. n. 16574 del 12/03/2004: richiesta di voltura del permesso di Costruire n. 12 del 20 gennaio 2004, di cui alla citazione al punto precedente, alla con sede in, via n....., cod. fisc. e p. iva n., il cui legale rappresentante è la sig.ra; R.R. del Comune di Ravenna del 7 giugno 2004 attraverso la quale viene concessa la voltura di cui alla richiesta;
- Denuncia di Inizio Attività, prot. gen. n. 71271 del 08/08/2006 relativa a modifiche progettuali e variazioni in corso d' opera al permesso di costruire P.G. 35714/2003 (modifica estetica alla recinzione su strada e di divisione tra appartamenti, ndr);
- Denuncia di Inizio Attività, prot. gen. n. 71282 del 08/08/2006 relativa a modifiche progettuali e variazioni in corso d' opera al permesso di costruire P.G. 35714/2003 (modifica estetica ai parapetti dei balconi, ndr);
- R.R. del Comune di Ravenna, n. 73673 del 18/08/2006, spedita il 18/08/2006 attraverso la quale e con riferimento alla DIA P.G. 71271/2006 venivano richieste tutta una serie di integrazioni documentali in carenza delle quali si diffidava la soc. (titolare del titolo edilizio) a dare corso all' inizio dei lavori oggetto della DIA summenzionata;
- Prot. n. 4163, richiesta di proroga del termine di ultimazione lavori, di cui al PdC n. 12 rilasciato in data 20/01/2004 dal Comune di Ravenna, del 16 gennaio 2007: concessione della proroga con R.R. da parte del Comune di Ravenna, P.G. 26122/07 del 27 marzo 2007;
- PG 10095 del 26 gennaio 2007: richiesta da parte della Soc. al Comune di Ravenna di applicazione degli aumenti del contributo previsti dall' art. 42 del DPR 380/201 e art. 20 L.R. n. 23 del 21/10/2004 per indisponibilità finanziaria.

4.14- descrizione del bene (vedi anche [p.to 4.1](#))

Caratteristiche estrinseche ed intrinseche

L' unità immobiliare oggetto della presente è posta al piano terra, con accesso pedonale dalla via Vicolo S. Sisto, ed è parte integrante di un complesso edilizio di complessive sei unità, sviluppato su due livelli fuori terra.

La sua strutturazione costruttiva è del tipo a telai e setti in cls con tamponature in muratura alveolare intonacata e tinteggiata, solai interpiano del tipo in laterocemento, copertura in legno e soprastante tegole in cemento/laterizio.

Dall' ingresso, costituito da una porta blindata (con pannello esterno e interno in legno tipo mdf con specchiatura a vetro), si accede al locale soggiorno/angolo cottura dal quale un piccolo disimpegno consente l' accesso alla camera da letto e al bagno.



Tutti i locali abitabili sono dotati di aperture apribili (costituite da finestre con telai in legno e vetri camera) e il sistema di oscuramento è costituito da persiane in legno verniciato.

L'unità immobiliare si presenta in un più che discreto stato di manutenzione e di conservazione.

Internamente, le finiture sono le seguenti:

- La porta di ingresso è del tipo blindato, con contro telaio in acciaio zincato, anta apribile realizzata con telaio in acciaio plastificato e doppia lamiera di acciaio, serratura con più punti di chiusura, specchiata a vetro nell'anta, limitatore di apertura, mezza maniglia interna e pomolo esterno con finitura ottone lucido e con finiture dei pannelli (interno e esterno pantografato) in legno (del tipo mdf all'esterno)
- Gli infissi esterni (tutte finestre, ndr) sono ad anta in legno del tipo tinto noce tanganika scuro, con vetri camera e maniglia con finitura ottone lucido; il sistema di oscuramento è costituito da persiane sempre in legno a stecca "semi chiusa"; tutti i vani delle finestre e della porta di ingresso hanno soglie e davanzali in pietra;
- Le porte interne, ad anta, sono del tipo in legno tamburato con finitura legno noce tanganika, ferramenta, cardini, anuba e maniglia, con rosette, in ottone lucido;
- Le murature interne sono in laterizio intonacati e tinteggiati con tinta a tempera colore bianco;
- La pavimentazione interna di tutti gli ambienti dei locali è in ceramica gress/monocottura posata in diagonale, accostata e stuccata, con una finitura effetto "pietra-rustico"; il battiscopa, per tutte le pareti non rivestite, è anch'esso in ceramica, abbinato al pavimento degli ambienti di cui sopra; il bagno è rivestimento con piastrelle di ceramica del tipo bicottura, dim. 20 X 20, posate diritte, accostate e stuccate, tutte di tono rosa chiaro all'infuori delle prime tre file, quella mediana e l'ultima che presentano un tono di rosa più scuro; la parete tecnica della cucina/angolo cottura è rivestita con piastrelle posate diritte, accostate e stuccate, dim. 20 X 20;
- I sanitari (lavabo con colonna coprisifone poggiata a terra, vaso igienico e bidet) sono in ceramica smaltata colore bianco; tutti i miscelatori sono del tipo monoforo, cromati, con scarico automatico con mix doccia a incasso (è presente un piatto doccia quadrato, sempre in ceramica, con piletta sifoide, ndr), asta saliscendi con telefono e doccetta anticalcare; il vaso igienico è dotato di cassetta per il risciacquo del tipo esterno, in resina;
- L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori, di colore bianco, a elementi e colonne in acciaio verniciato in tutti i locali; la caldaia, collocata nella parete tecnica della cucina, è del tipo rapida, stagna;
- L'appartamento è dotato di quadro salvavita, CTA digitale per la programmazione della temperatura ambiente (oraria e giornaliera), impianto elettrico con comandi, interruttori e prese, placche in tecnopolimero, impianto citofonico;
- Esternamente, per la larghezza pari alla proiezione del balcone dell'appartamento soprastante e per la lunghezza del fronte strada dell'appartamento, è posata, in diagonale, una pavimentazione in grès che



prosegue per un breve tratto in fregio al confine dell' appartamento confinante, verso il cancellato pedonale di ingresso; nel giardino sono messi a dimora alcuni alberi e siepi (queste ultime lungo la recinzione sulla strada e le reti di divisione con le proprietà confinanti)

4.15- consistenza commerciale

La superficie complessiva lorda ovvero la SUPERFICIE RAGGUAGLIATA, intesa quale consistenza vendibile del bene, dell' unità in oggetto è la seguente:

- Superficie abitabile (100% della superficie dei locali al piano terra ad uso abitazione): mq. 37,21 circa;
- Corte esterna pertinenziale, valutata al 5% della superficie complessiva di circa 260,00 mq. = mq. 13,00 circa;

Sommano complessivamente: mq. 50,21 circa

4.16- opportunità di vendita in piu' lotti

A parere dello scrivente, non risulta praticabile suddividere il compendio

4.17- stima del bene

In forza di quanto su predetto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché della sua indivisibilità in natura, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali nonché consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene di poter indicare il piu' probabile valore commerciale del bene in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a corpo e non a misura considerando:

- quanto riportato dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio;
- al valore così ottenuto si opereranno i seguenti deprezzamenti, qualora pertinenti: relativamente a vetustà/ obsolescenza/ caratteristiche specifiche/ stato d' uso e manutenzione del bene, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell' immobile, dato che tutte le caratteristiche non possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti; relativamente alle detrazioni per vincoli/oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; relativamente all' assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene; relativamente alle eventuali spese condominiali insolute.

LOTTO 1: valore immobiliare calcolato

Per la tipologia di immobili a destinazione residenziale della zona, con stato conservativo normale, viene attribuito un valore di mercato di €/mq. 1.600,00, perciò complessivi

€. 80.336,00 dicono euro ottantamilatrecentotrentasei/00



Detrazione per stato d' uso, di manutenzione, particolari caratteristiche dell' immobile e/o ripristino danni (15 %)

€. 12.050,40 diconsi euro dodicimilacinquanta/40

RESTANO: €. 68.285,60 diconsi euro sessantottomiladuecentottantacinque/60

Detrazione per regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale: lo scrivente non ha avuto riscontro, per tramite dell' accesso agli atti compiuto presso il comune di Ravenna, della presenza o meno di qualsivoglia domanda o richiesta del certificato di conformità edilizia e di abitabilità

€. 5.000,00 diconsi euro ciquemila/00

RESTANO: €. 63.285,60, diconsi euro sessantatremiladuecentottantacinque/60

Detrazione per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili (5 %): vedasi il contratto di affitto attualmente in essere

€. 3.164,28 diconsi euro tremilacentosessantaquattro/28

RESTANO: €. 60.121,32 diconsi euro sessantamilacentotrentuno/32

Detrazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (5 %)

€. 3.006,06 diconsi euro tremilasei/06

RESTANO: €. 57.115,25 diconsi euro cinquantasettecentoquindici/25

Detrazione per spese condominiali insolute

€. 00,00. diconsi euro zero/00

RESTANO: €. 57.115,25 diconsi euro cinquantasettecentoquindici/25

Valore immobiliare del lotto, di pronto realizzo e nello stato di fatto e di diritto, da inserire nel bando

€. 57.000,00 diconsi euro cinquantasettemila/00

5. LOTTO 2, VIA VICOLO SAN SISTO, 24/N – COMUNE DI RAVENNA (provincia di Ravenna)

5.1- consistenza e ubicazione immobili (vedi anche [p.to 5.14](#))

L' unità immobiliare oggetto della presente è posta al piano primo + sottotetto, con accesso pedonale dalla via Vicolo S. Sisto, ed è parte integrante di un complesso edilizio di complessive sei unità, sviluppato su due livelli fuori terra.



La sua strutturazione costruttiva è del tipo a telai e setti in cls con tamponature in muratura alveolare intonacata e tinteggiata.

Dall' ingresso costituito da una porta blindata (con pannello esterno e interno in legno tipo mdf), a cui si accede dalla corte pertinenziale salendo per la propria scala esterna (a cielo aperto, non protetta, ndr), si accede al locale soggiorno/angolo cottura (dotato di balcone) e, per tramite un piccolo disimpegno, alla zona notte in cui trova spazio la camera da letto, il bagno e un locale ripostiglio.

Dal locale soggiorno/angolo cottura di cui sopra, dalla parte opposta all' ingresso, la scala interna conduce al piano secondo/sottotetto, il cui soffitto è a falda, con travi e perlinate in legno, degradante da una altezza massima sotto tavolato di circa mt. 3,18 ad una altezza minima, sempre sotto il tavolato in legno, di circa 60 cm (circa la metà del locale sottotetto ha una altezza superiore a mt. 1,80).

Tutti i locali abitabili sono dotati di aperture apribili (costituite da finestre e porte finestre con telai in legno e vetri camera) e il sistema di oscuramento è costituito da persiane in legno verniciato.

In copertura sono installati due lucernari in legno con apertura manuale.

Sempre sulla copertura sono installati i collettori solari per la produzione di acqua calda sanitaria.

La superficie interna (ovvero calpestabile) dei locali, così come desunti dagli elaborati grafici presentati ai fini del rilascio dei titoli abilitativi del Comune di Ravenna, e dalle misurazioni eseguite in loco risulta:

- mq. 99,52 circa (si rimanda agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi e alle licenze richieste unitamente alla riproduzione di uno stralcio dell' elaborato grafico con misure da rilievo strumentale effettuato il 21 agosto 2018)

5.2- identificazione catastale

Attraverso la Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario, ai sensi della Legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002), a firma del dott., Notaio in, nonché dalla Visura per Immobile dall' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna – Territorio Servizi Catastali, aggiornate alla data del 20/03/2018, la società

-, con sede in Ravenna, p. Iva, risulta proprietaria per la quota di 1000/1000, DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 01/04/2005 protocollo n. RA0048945 in atti dal 01/04/2005 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 556.1/2005)

dei bene immobile seguente

- Comune di Ravenna, Provincia di Ravenna, Sezione Urbana di RA, Foglio 220, part. 258, sub.4, Zona Cens. 3, Classe 2, via VICOLO SAN SISTO, piano 1-2, Categoria A/3; consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale: 109 mq (Totale escluse aree



scoperte, cioè le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti: 97 mq), rendita €. 413,17; DATI DERIVANTI DA Variazione del 11/03/2014 - Superfici art. 14 DL 201/2011

5.3- proprietà

I beni immobili di cui all' oggetto della presente stima risultano, alla data del 20 marzo 2018 beni intestati a

- , con sede in , p. Iva ,
in persona del l.r.p.t. sig.ra , nata a (....) il
..... e residente in (....), via , C.F.
.....- proprietà per 1000/1000

5.4- confini

Fronte strada di via Vicolo S. Sisto, sub. 1 (rif. app. n. ro 1, piano terra), sub. 5 (riferimento app. n.ro 5, piano primo), sub. 7 (corte comune) salvo altri e, se in quanto esistenti , quelli comunque apparenti al N.C.E.U. (per miglior chiarezza, si rimanda comunque all' elaborato planimetrico)

5.5- situazione occupazionale

Alla data del sopralluogo, l' immobile in oggetto risulta occupato dalla sig. ra , nata il a (....), C.F. , in forza di contratto di locazione del 04/04/2017, della durata di anni quattro a partire dal 01/04/2017.

5.6- corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato

I dati catastali corrispondono a quelli contenuti nel verbale di pignoramento

5.7- esistenza di parti comuni e/o servitù'

Si intendono costituite, anche ai sensi dell' art. 1062 del Codice Civile, tutte le relative servitù di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi, nonché quelle nascenti dall' essere parte di un unico progetto planivolumetrico.

5.8- stato civile esecutato al momento dell' acquisizione del bene

Secondo quanto riportato nell' Istanza di Vendita del 02 novembre 2017, nonché nell' atto di pignoramento immobiliare del 20 settembre 2017, entrambi a firma dell' avvocato procuratore di nella sua qualità di mandataria di , la societàinterviene negli atti di cui quale piena proprietaria .



5.9- vincoli

L' area su cui sorge il complesso edilizio in cui è allocato il lotto oggetto della presente ricade nell' Art. 6 del "Piano stralcio di bacino per il rischio idrogeologico" approvato dal Comune di Ravenna.

5.10- provenienza del bene

Secondo quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecale, ai sensi della Legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002), a firma del dott....., Notaio in nel ventennio preso in esame alla data del 22/22/2017, alla esecutata quanto oggetto della presente relazione peritale estimativa prevenne in virtù dell' atto di compravendita ai rogiti del Notaio da in data 12/04/2004, rep. n. 70566/15884, trascritto il 19/02/2004 ai nn. 4333/2993, da potere nata a il, codice fiscale (proprietà 1/1); alla sig.ra quanto oggetto della presente relazione pervenne per quota di 1/2 in virtù di successione testamentaria (e per rinuncia del coniuge di, nata a il, codice fiscale, deceduta il, giusta conforme dichiarazione di successione registrata presso l' Ufficio del registro di Ravenna ai nn. 72/830, trascritto il 25/06/1986 ai nn. 6714/4679, eredità accettata tacitamente in virtù di atto ai rogiti del Notaio da in data 10/05/1986, rep. n. 119222/11357, trascritto il 06/06/1986 ai nn. 6178/4286, da potere di nata a il, codice fiscale

5.11- atti pregiudizievoli

Fermo restando ogni verifica e controllo a cura del rogitante, attraverso la Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecale di cui alla citazione, nel ventennio in esame alla data del 22/11/2017, l' immobile qui descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione nn. 15164/3196 del 22/06/2004**, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del Notaio da in data 16/06/2004, rep. n. 70883/16048, a favore di, con sede in, codice fiscale (domicilio ipotecario eletto in, frazione, via) e contro, con sede in, codice fiscale - capitale €. 350.000,00 - ipoteca €. 700.000,00 - durata anni 15 e successivo atto di riduzione somma ai rogiti del Notaio da in data 20/10/2005, rep. n. 72027, trascritto il 10/11/2005 ai nn. 27466/4535 a favore della, con sede in, codice fiscale e contro, con sede in, codice fiscale - riduzione somma dovuta da €. 350.000,00 ad €. 310.250,00;
- **Trascrizione nn. 19590/13035 del 08/11/2017** nascente da pignoramento notificato dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ravenna in data 10/10/2017, rep.



n. 3180, a favore di, con sede in, codice fiscale, e contro, con sede in, codice fiscale

5.12- regime fiscale

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

5.13- indagine amministrativa (licenze e idoneità)

- Prot. Gen. n. 47626/1998 del 25/11/1998: Domanda di Concessione presentata da avente per oggetto la costruzione di "edificio ad uso residenziale da erigersi a Roncalceci di Ravenna in via S. Sisto. Esso è composto da 6 appartamenti [...]";
- Pratica PG. 47626/98 del 25/11/1998, Concessione n. 1975 del 19 novembre 1998: rilascio da parte del Comune di Ravenna della Concessione per l' esecuzione dei lavori di costruzione di edificio residenziale a sei appartamenti e relativa recinzione;
- R.R. del Comune di Ravenna del 19/02/99 attraverso la quale e con riferimento alla pratica PG. 47626/98 di cui alla citazione al punto precedente, venivano richieste la consegna di alcune integrazioni (tra i quali il titolo di proprietà e la individuazione della realizzazione degli spazi a parcheggio entro la zona edificabile);
- R.R. del 23 febbraio 2000 (spedita il 24 febbraio 2000) del Comune di Ravenna alla sig. ra, attraverso la quale veniva data comunicazione della decadenza della concessione (di cui al PG. 47626/98) per mancato ritiro (della medesima);
- Prot. Gen. n. 35714 del 19/06/2003: Domanda di Permesso di Costruire presentata da avente per oggetto la costruzione di "edificio ad uso residenziale da erigersi a Roncalceci di Ravenna in via S. Sisto. Esso è composto da 6 appartamenti [...]";
- Pratica PG. 35714/2003, AC. 4409/2003 del 12/06/2003, Permesso n. 12 del 20 gennaio 2004: rilascio da parte del Comune di Ravenna di permesso di Costruire per l' esecuzione dei lavori di "Nuova costruzione di edificio plurifamiliare residenziale per n. 6 alloggi in Roncalceci, Vicolo San Sisto (Zona di PRG: B2.2)" ;
- Prot. n. 16574 del 12/03/2004: richiesta di voltura del permesso di Costruire n. 12 del 20 gennaio 2004, di cui alla citazione al punto precedente, alla con sede in, via n....., cod. fisc. e p. iva n., il cui legale rappresentante è la sig.ra; R.R. del Comune di Ravenna del 7 giugno 2004 attraverso la quale viene concessa la voltura di cui alla richiesta;
- Denuncia di Inizio Attività, prot. gen. n. 71271 del 08/08/2006 relativa a modifiche progettuali e variazioni in corso d' opera al permesso di costruire P.G. 35714/2003 (modifica estetica alla recinzione su strada e di divisione tra appartamenti, ndr);



- Denuncia di Inizio Attività, prot. gen. n. 71282 del 08/08/2006 relativa a modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera al permesso di costruire P.G. 35714/2003 (modifica estetica ai parapetti dei balconi, ndr);
- R.R. del Comune di Ravenna, n. 73673 del 18/08/2006, spedita il 18/08/2006 attraverso la quale e con riferimento alla DIA P.G. 71271/2006 venivano richieste tutta una serie di integrazioni documentali in carenza delle quali si diffidava la soc.(titolare del titolo edilizio) a dare corso all' inizio dei lavori oggetto della DIA summenzionata;
- Prot. n. 4163, richiesta di proroga del termine di ultimazione lavori, di cui al PdC n. 12 rilasciato in data 20/01/2004 dal Comune di Ravenna, del 16 gennaio 2007: concessione della proroga con R.R. da parte del Comune di Ravenna, P.G. 26122/07 del 27 marzo 2007;
- PG 10095 del 26 gennaio 2007: richiesta da parte della Soc. al Comune di Ravenna di applicazione degli aumenti del contributo previsti dall' art. 42 del DPR 380/201 e art. 20 L.R. n. 23 del 21/10/2004 per indisponibilità finanziaria.

5.14- descrizione del bene (vedi anche p.to 5.1)
 Caratteristiche estrinseche ed intrinseche

L' unità immobiliare oggetto della presente è posta al piano primo + sottotetto, con accesso pedonale dalla via Vicolo S. Sisto, ed è parte integrante di un complesso edilizio di complessive sei unità, sviluppato su due livelli fuori terra.

La sua strutturazione costruttiva è del tipo a telai e setti in cls con tamponature in muratura alveolare intonacata e tinteggiata, solai interpiano del tipo in laterocemento, copertura in legno e soprastante tegole in cemento/laterizio.

Dall' ingresso costituito da una porta blindata (con pannello esterno e interno in legno tipo mdf), a cui si accede dalla corte pertinenziale salendo per la propria scala esterna (a cielo aperto, non protetta, ndr), si accede al locale soggiorno/angolo cottura (dotato di balcone) e, per tramite un piccolo disimpegno, alla zona notte in cui trova spazio la camera da letto, il bagno e un locale ripostiglio.

Dal locale soggiorno/angolo cottura di cui sopra, dalla parte opposta all' ingresso, la scala interna conduce al piano secondo/sottotetto, il cui soffitto è a falda, con travi e perlinate in legno, degradante da una altezza massima sotto tavolato di circa mt. 3,18 ad una altezza minima, sempre sotto il tavolato in legno, di circa 60 cm (circa la metà del locale sottotetto ha una altezza superiore a mt. 1,80).

Tutti i locali abitabili sono dotati di aperture apribili (costituite da finestre e porte finestre con telai in legno e vetri camera) e il sistema di oscuramento è costituito da persiane in legno verniciato.

In copertura sono installati due lucernari in legno con apertura manuale.



L' unità immobiliare si presenta in un più che discreto stato di manutenzione e di conservazione.

Internamente, le finiture sono le seguenti:

- La porta di ingresso è del tipo blindato, con contro telaio in acciaio zincato, anta apribile realizzata con telaio in acciaio plastificato e doppia lamiera di acciaio, serratura con più punti di chiusura, limitatore di apertura, mezza maniglia interna e pomolo esterno con finitura ottone lucido e con finiture dei pannelli (interno e esterno pantografato) in legno (del tipo mdf all' esterno)
- Gli infissi esterni (finestre e porte finestre, ndr) sono ad anta in legno del tipo tinto noce tanganika scuro, con vetri camera e maniglia con finitura ottone lucido; il sistema di oscuramento è costituito da persiane sempre in legno a stecca "semi chiusa"; tutti i vani delle finestre e della porta di ingresso hanno soglie e davanzali in pietra;
- Le porte interne, ad anta, sono del tipo in legno tamburato con finitura legno noce tanganika, ferramenta, cardini, anuba e maniglia, con rosette, in ottone lucido;
- Le murature interne sono in laterizio intonacati e tinteggiati con tinta a tempera colore bianco;
- La pavimentazione interna di tutti gli ambienti dei locali del piano primo e sottotetto/mandarda è in ceramica gress/monocottura, formato tavella, posata tipo a "spina di pesce", fugata e stuccata, con una finitura effetto "pietra-rustico"; il battiscopa, per tutte le pareti non rivestite, è anch' esso in ceramica, abbinato al pavimento degli ambienti di cui sopra; il bagno è così rivestito: con il fondo costituito da piastrelle di ceramica del tipo bicottura, dim. 20 X 20, posate in diagonale, accostate e stuccate, tutte di tono rosa chiaro mentre le prime tre file sono posate diritte accostate, di tono rosa più scuro, e due file di listelli di decoro "arricchiscono" questa posa che va a chiudersi con un' ultima fila di piastrelle 20 x 20 posate diritte, rosa chiaro; la parete tecnica della cucina/angolo cottura è rivestita con piastrelle posate diritte, accostate e stuccate, dim. 20 X 20;
- I sanitari (lavabo con colonna coprisifone poggiata a terra, vaso igienico e bidet) sono in ceramica smaltata colore bianco; tutti i miscelatori sono del tipo monoforo, cromati, con scarico automatico con set esterno per vasca che è del tipo in acciaio montata su muretti rivestiti (con piastrelle dello stesso tono delle tre prime file di rivestimento del bagno, ndr); il vaso igienico è dotato di cassetta per il risciacquo del tipo esterno, in resina;
- L' impianto di riscaldamento è costituito da radiatori, di colore bianco, a elementi e colonne in acciaio verniciato in tutti i locali; la caldaia è collocata all' interno di un vano, con pareti sopra pavimento e porta in legno, creato nel locale sottotetto: a fianco della stessa è stato montato un serbatoio di accumulo per la produzione di acqua calda sanitaria il tutto poi collegato all' impianto a collettori solari collocati in copertura;
- L' appartamento è dotato di quadro salvavita, CTA digitale per la programmazione della temperatura ambiente (oraria e giornaliera), impianto elettrico con comandi, interruttori e prese, placche in tecnopolimero, impianto citofonico;
- La corte esterna di accesso all' unità è in ghiaia; la scala esterna ha le pedate e le alzate rivestite in pietra, così come il suo battiscopa, e il parapetto è costituito da montanti in ferro e da elementi orizzontali in legno; il parapetto del



pianerottolo di sbarco della scala esterna e quello del balcone del soggiorno sono realizzati parte in cls a vista e parte in legno (la loro pavimentazione è in piastrelle di grès posata in diagonale)

5.15- consistenza commerciale

La superficie complessiva, intesa quale consistenza vendibile del bene, dell' appezzamento di terreno in oggetto è la seguente:

- Superficie abitabile (100% della superficie dei locali al piano primo e secondo sottotetto ad uso abitazione): mq. 75,91 circa;
- Porzione di mansarda ad H < 1,80, valutata al 50% della superficie di circa mq. 23,61: mq. 11,80 circa
- Balconi sul fronte e allo sbarco della scala esterna: mq. 14,35 x 1/2 = mq. 7,18 circa;
- Corte esterna pertinenziale, valutata al 5% della superficie complessiva di circa 39,21 mq. = mq. 1,96 circa;

Sommano complessivamente: mq. 96,85 circa

5.16- opportunità di vendita in piu' lotti

A parere dello scrivente, non risulta praticabile suddividere il compendio

5.17- stima del bene

In forza di quanto su predetto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché della sua indivisibilità in natura, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali nonché consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene di poter indicare il piu' probabile valore commerciale del bene in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a corpo e non a misura considerando:

- quanto riportato dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio;
- al valore così ottenuto si opereranno i seguenti deprezzamenti, qualora pertinenti: relativamente a vetustà/ obsolescenza/ caratteristiche specifiche/ stato d' uso e manutenzione del bene, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell' immobile, dato che tutte le caratteristiche non possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti; relativamente alle detrazioni per vincoli/oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; relativamente all' assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene; relativamente alle eventuali spese condominiali insolute.

LOTTO 2: valore immobiliare calcolato

Per la tipologia di immobili a destinazione residenziale della zona, con stato conservativo normale, viene attribuito un valore di mercato di €/mq. 1.600,00, perciò complessivi



€. 154.960,00 dicono euro centocinquantaquattromilanovecentosessanta/00

Detrazione per stato d'uso, di manutenzione, particolari caratteristiche dell'immobile e/o ripristino danni (15 %)

€. 23.244,00 dicono euro ventitremiladuecentoquarantaquattro/00

RESTANO: €. 131.716,00 dicono euro centotrentunoseptecentosedici/00

Detrazione per regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale: lo scrivente non ha avuto riscontro, per tramite dell'accesso agli atti compiuto presso il comune di Ravenna, della presenza o meno di qualsivoglia domanda o richiesta del certificato di conformità edilizia e di abitabilità

€. 5.000,00 dicono euro ciquemila/00

RESTANO: €. 126.716,00 dicono euro centoventiseimilasettecentosedici/00

Detrazione per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili (5 %): vedasi il contratto di affitto attualmente in essere

€. 6.335,80 dicono euro seimilatrecentotrentacinque/80

RESTANO: €. 120.380,20 dicono euro centoventimilatrecentoottanta/20

Detrazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (5 %)

€. 6.001,90 dicono euro seimilauno/90

RESTANO: €. 114.378,30 dicono euro centoquattordicimilatrecentosettantotto/30

Detrazione per spese condominiali insolute

€. 00,00. dicono euro zero/00

RESTANO: €. 114.378,30 dicono euro centoquattordicimilatrecentosettantotto/30

Valore immobiliare del lotto, di pronto realizzo e nello stato di fatto e di diritto, da inserire nel bando

€. 114.000,00 dicono euro centoquattordicimila/00



Nella fiducia di aver svolto appieno l'incarico affidato, lo scrivente si dichiara a disposizione per ogni eventuale e ulteriore chiarimento fosse necessario.

Con osservanza,

il Consulente Tecnico d' Ufficio
ing. Andrea Alfieri

