

	TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTTOR R. SERENI LUCARELLI	
	* * *	N. 88/2016
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	* * *	
	PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE	
	* * *	
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE	
	LOTTO UNICO	
	Piena proprietà di un appartamento avente l'ingresso posto al piano quarto	
	del fabbricato condominiale avente destinazione residenziale denominato	
	<i>“Condominio Torre C”</i> sito in Ravenna, in via Caorle n. 7.	
	Esso è costituito da un'unica unità immobiliare residenziale, articolata su	
	unico livello, con ingresso, una cucina e una sala da pranzo con veranda ,	
	soggiorno con veranda , tre camere , due disimpegni e due piccoli bagni.	
	Al Piano dodicesimo v'è un a piccola soffitta (cantina) ed al Piano Terra un	
	garage. L'immobile come detto sopra è ubicato in Comune di Ravenna, Via	
	Caorle n. 7, per una superficie commerciale vendibile totale di circa mq 159	
	oltre le rispettive cointeressenze comuni di legge sull'intero complesso	
	residenziale.	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:	
	Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna beni intestati a:	
	(OMISSIONE DATI PERSONALI)	
	<u>Foglio 81/RA</u>	

o **Part. 680 , SUB. 13**, Z.c. 1, Cat. A/4 , Classe 4, Cons. 7,5 Vani,

Piani 4 -12 , Rendita Euro 697,22

o **Part. 707 , SUB. 11**, Z.c. 1, Cat. C/6 , Classe 2, Cons. Mq. 12,00

Piano Terra , Rendita Euro 63,83.

CONFINI

Parti comuni vano scala, muri esterni ai lati, salvo altri.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Sì, si sono riscontrati gli identificativi citati in atti essere tutti coincidenti.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Patti, obblighi e servitù: l'atto di provenienza del Dott. PAOLO MARIO

PLESSI rep. 65.236 Fascicolo n.18.317 del 30/07/2004, registrato a Lugo

(RA) il 05/08/2004 al n° 2625 serie 1T, trascritto a Ravenna il 06/08/2004 al

n° 12705/20008, elenca patti, obblighi e servitù afferenti l'immobile qui in

esame. Gli immobili in oggetto hanno diritto alla comproprietà pro-quota

delle parti e cose comuni dell'edificio, tali per legge o per destinazione e

sono soggette ai patti contenuti o richiamati nell'atto di provenienza

autenticato nelle firme del Notaio Alberto Raponi di Ravenna in data

25/06/1980 - rep. 87257/6057, reg.to a Ravenna il 14/07/1980 al n. 3594 ed

ivi trascritto in data 17/07/1980 all'art. 6174.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta alle imposte di legge.

INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICO - EDILIZIA

L'immobile è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967 e

successivamente risultano rilasciati i seguenti atti amministrativi:

- P.G. 48707/1985 -n° 586/87- Concessione a Sanatoria per il tamponamento di 2 logge con struttura in vetro e alluminio;
- P.G. 11654/1992 - ricorso per riapertura del vialetto che mette in comunicazione Via Caorle con P.zza Medaglie d'Oro;
- P.G. 3335/1993 - rifacimento di canna fumaria e sostituzione della caldaia del condominio;
- P.G. 2556/1998 - D.I.A. per installazione di cancello metallico scorrevole, meccanizzato, all'accesso del parcheggio privato del condominio;
- P.G. 33369/2003 - D.I.A. per la manutenzione straordinaria del fabbricato condominiale.
- P.G. 219/2005 - comunicazione di ultimazione lavori;

Dal confronto fra quanto rilevato e quanto realizzato si è rilevato quanto segue: vi sono difformità fra lo stato reale attuale dell'appartamento, i grafici allegati alla Concessione in Sanatori n° 586/1987 e seguenti, nonché con la denuncia catastale relativa. La planimetria catastale dell'appartamento non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi ed anche il progetto allegato all'ultima autorizzazione comunale è difforme per alcune dimensioni con modeste trasformazioni interne: la planimetria catastale della rimessa è invece corrispondente esattamente allo stato dei luoghi.

Tali accertate difformità non pregiudicano l'alienabilità del bene in quanto esse sono sanabili da parte dell'aggiudicatario con un'istanza di sanatoria, **da inoltrarsi inderogabilmente entro 120 giorni dall'aggiudicazione**, al Servizio Sportello Unico per l'Edilizia di RAVENNA - avvalendosi dei disposti di cui all'Art. 40 comma 6° della Legge 28/2/85 n° 47 e dall'art. 46

comma 5° del D.P.R. n° 380 del 6/6/01.

Per tale attività e per la sanzione relativa si stima oggi un costo occorrente di

almeno € 4.000,00 (euro quattromila/00).

DIVISIBILITA' DEL BENE

L'immobile esaminato si afferma non essere ulteriormente divisibile.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile attualmente è occupato senza titolo.

FORMALITA', VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

Come notificato dall'Amministratore del Condominio Dott. (OMISSIONE

DATI PERSONALI) all'approvazione della "Ripartizione spese Esercizio

dal 01/06/2017 al 30/05/2018" *l'esecutata risulta con un debito odierno* di

€ 9.302,78.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato oggetto di perizia è porzione di un fabbricato in condominio

denominato "CONDOMINIO TORRE C" con struttura portante in cemento

armato, tamponata con muratura di mattoni a vista; solai e copertura sono in

latero-cemento, il tetto è in piano ed è praticabile.

Il complesso edificato in esame è a ridosso della città, in zona residenziale ed

è facilmente accessibile tramite viabilità sia automobilistica che ciclabile.

Il grado delle finiture della citata residenza è particolarmente modesto ed

eterogeneo, a titolo indicativo ma non limitativo, si segnala che:

- Pareti interne intonacate e tinteggiate;
- Soffitti piani intonacati e tinteggiati;
- Pavimenti in ceramica commerciale nei vari vani e del bagno;
- Rivestimenti in ceramica commerciale nella cucina e nel bagno con

altezze variabili;

- Porte interne in legno tamburate;
- Portoncino di ingresso di tipo ordinario in legno;
- Finestre: telai in metallo con vetri semplici, tapparelle in plastica;
- Bagno dotato di doccia con sanitari con rubinetterie funzionanti;
- Terrazzo pavimentato in ceramica commerciale;
- Impianto elettrico: sottotraccia, con insufficienti punti luce e prese, comandato da centralina-divisionale con salva-vita;
- Impianto di riscaldamento: condominiale con produzione acqua sanitaria e con elementi radianti a parete in ghisa.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, valutata al lordo delle murature (SEL), come da uniti conteggi esplicativi, è la seguente:

Appartamento (piano quarto) $(9,28 \times 3,80) + (7,13 \times 10,93) + (1,25 \times 2,15) - ((2,60 \times 0,15) + (3,70 \times 1,55) + (3,70 \times 1,15)) =$ mq 145,50

Terrazzo esclusivo (piano quarto) $(3,70 \times 1,55) + (3,70 \times 1,15) =$ mq 10,00 con

indice mercantile pari al 50% sommano mq 5,00

Cantina (piano dodicesimo) $(5,00 \times 1,90) =$ mq 9,50 con

indice mercantile pari al 25% sommano mq 2,37

Garage esclusivo (piano terra) $(2,60 \times 4,95) =$ mq 12,87 con

indice mercantile pari al 50% sommano mq 6,44

Per una superficie complessiva vendibile SEL di MQ 159,31

In complesso esse superfici vendibili si possono così individuare:

Appartamento (piano quarto) circa mq 145

Terrazzo (piano quarto) circa mq 5

Cantina (piano dodicesimo)	circa	mq	2
----------------------------	-------	----	---

Garage (piano terra)	circa	mq	7
----------------------	-------	----	---

Per una superficie complessiva vendibile SEL di	circa	MQ	159
---	-------	----	-----

STIMA DEL BENE

Tutto ciò premesso e considerato ritengo 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 € 125.000,00 (euro centoventicinquemila/00).

Faenza, 21/10/2017

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. Alessandro Montanari

