

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

=====

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

=====

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 110/15

Giudice dell'Esecuzione:

DOTT. ROBERTO SERENI LUCARELLI

=====

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare del 03.04.2015, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 29.04.2015 al n. 4197 Reg. Part., a favore di XXXX, con sede a Milano (MI), via Fatebenefratelli n. 10, rappresentata e difesa, dall'avv. XXXX del Foro di Ravenna, con studio in viale della Lirica n. 107 a Ravenna (RA), sono stati pignorati i seguenti beni immobili:

- **N.C.E.U. del Comune di Ravenna (RA), via Morganti Pasquale n. 2,**
 - Fg. 126, mapp. n. 129, sub. 19, cat. A/3, vani 5,5;
 - Fg. 126, mapp. n. 129, sub. 53, cat. C/6, mq. 15.

Beni intestati per la quota di 1/1 a: XXXX.

=====

CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI

Porzione di unità immobiliare in fabbricato condominiale ad uso residenziale, denominato "Condominio Giardino", sito in Comune di Ravenna (RA), via Morganti Pasquale n. 2, costituita da un appartamento posto al

piano quinto, composto da ingresso, cucina, soggiorno, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni, ripostiglio e balconi a livello, oltre a locale garage al piano terra di proprietà esclusiva; oltre alla comproprietà delle cose comuni, per una superficie commerciale complessiva di mq 110,00 circa.

=====

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene risulta oggi così identificato:

- **C.T. del Comune di Ravenna (RA), Fg. 126,**

- mapp. n. 129, ente urbano, mq 1.350.

- **N.C.E.U. del Comune di Ravenna (RA), Fg. 126, mapp. 129,**

- sub 19: unità immobiliare piano 5: via Morganti Pasquale n. 2, cat. A/3, cl. 3, vani 5,5, rendita € 539,70;
- sub 53: unità immobiliare piano T: via Morganti Pasquale n. 2, cat. C/6, cl. 2, mq. 15, rendita € 50,35.

Catastralmente questo bene risulta intestato a:

XXXX, proprietà per 1/1.

Il bene in oggetto risulta confinare con: ragioni XXXX, parti/aree comuni, via Morganti Pasquale, salvo altri.

=====

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dall'atto di compravendita del Notaio XXXX di Ravenna (RA), del 11.12.1990, Rep. n. 40164 e Raccolta 6044, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 28.12.1990 al n. 10963, si rileva che: "In ciascuna vendita sono compresi proporzionali diritti sulle parti di uso comune o condominiali a norma di legge, del preliminare di cui in premessa,

del regolamento di cui appresso e di quanto altro sempre appresso previsto. Le vendite vengono altresì fatte ed accettate con i patti, condizioni e servitù in parte già contenuti nel regolamento di condominio di cui sopra, nei contratti preliminare citati in premessa e nei titoli di provenienza. In particolare: 1) l'intero complesso, composto da due corpi di fabbrica denominati "A" e "B", costituisce un unico ed indivisibile condominio la cui consistenza è rappresentata nella planimetrie allegate al Regolamento di Condominio di cui sopra. 2) Sono parti comuni all'intero complesso: - l'area di sedime e di pertinenza catastalmente individuata in premessa; - i locali e gli impianti delle centrali idrica e termica, la canna fumaria ed il serbatoio del combustibile, tutti ubicati al piano terreno nel fabbricato "B" di via Morganti n. 2; - l'impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda con le relative apparecchiature ed accessori comuni ai soli utenti; - il pozzo dell'acqua di irrigazione con le relative attrezzature; - le reti di diramazione di acqua, luce, gas, telefono, ecc. dal punto di allacciamento con la rete urbana al punto d'innesto ai singoli fabbricati; - la rete orizzontale delle acque di scarico e le fosse biologiche; - le opere, le installazioni ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune e quanto altro indicato dalle disposizioni del Codice Civile; - l'alloggio del custode; - l'autorimessa individuata con la particella n. 81 sub. 69, i campi da tennis con la relativa rete di protezione ed il locale ad uso spogliatoio e servizi ubicato al piano terreno del fabbricato "B", tutti peraltro comuni a tutti i condomini con esclusione dei negozi, numeri interni 001 – 002 – 003 e 004. 3) Sono parti comuni a ciascun fabbricato: - le fondazioni, le strutture portanti, i muri perimetrali e le facciate; - le coperture a lastrico con i relativi cornicioni,

canali di gronda, discese pluviali, ecc; - l'atrio d'ingresso, la scala con i relativi pianerottoli e ripiani; i singoli impianti degli ascensori con i relativi vani corsa e vani macchinari, con l'esclusione della comproprietà delle unità immobiliari del piano primo e delle autorimesse del pian terreno; - i vani destinati a lavatoi, stenditoi ubicati al piano del lastrico solare; - i locali della spazzatura e dei contatori; - gli impianti del citofono e dell'antenna centralizzata TV; - le canne verticali di scarico delle acque nere comuni fra i rispettivi gruppi di utenti.”. Ancora nel su detto atto si legge che: “Le vendite vengono fatte con i vincoli a verde costituiti con atti a rogito Notaio XXXX di Ravenna in data 16 maggio 1963, repertorio n. 22080/4767, trascritto a Ravenna il 22 maggio 1963, vol. 2292, art. 3435 ed in data 28 giugno 1963, repertorio n. 22299, trascritto a Ravenna il 3 luglio 1963, vol. 2300, art. 4460.”.

Nel successivo atto di compravendita del Notaio XXXX di Ravenna (RA), del 31.08.1999, Rep. n. 116548 e Raccolta 12893, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 01.09.1999 al n. 8933, si rileva che: “La quota dell'immobile viene trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come compete alla parte venditrice in forza dei suoi titoli di proprietà e possesso, con tutte le garanzie di legge per i casi di evizione o molestia, libero da censi, livelli trascrizioni pregiudizievoli od altri oneri, nonché da ipoteche, ad eccezione di: - ipoteca iscritta presso la conservatoria dei RR.II. di Ravenna in data 23 febbraio 1991 all'art. 421 a favore della Sezione di Credito Fondiario della Cassa di Risparmio in Bologna per la somma di L. 36.000.000= a garanzia di un finanziamento di L. 12.000.000=: - ipoteca iscritta presso la conservatoria dei RR.II. di Ravenna

in data 23 febbraio 1991 all'art. 422 a favore della Sezione di Credito Fondiario della Cassa di Risparmio in bologna per la somma di L. 120.000.000= a garanzia di un finanziamento di L. 60.000.000.”.

Di seguito, sempre nel su detto atto si legge che: “La compravendita viene convenuta a corpo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, servitù attive o passive se e come esistono, senza altre riserve che quelle espressamente convenute con il presente atto, ad eccezione dei vincoli a verde costituiti con atti a rogito Notaio XXXX di Ravenna in data 16 maggio 1963, rep. n. 22080/4767, trascritto a Ravenna il 22 maggio 1963, vol. 2292, art. 3435 ed in data 28 giugno 1963, rep. n. 22299, trascritto a Ravenna il 3 luglio 1963, vol. 2300, art. 4460. Tutti gli effetti attivi e passivi si intendo trasferiti nella Parte acquirente da oggi.”.

In ultimo, sempre nel su detto atto si legge che: “Per l’uso, l’amministrazione e la manutenzione delle parti comuni nonché per il regolamento dei rapporti fra i condomini dovranno essere osservate le norme di legge in materia ed il vigente regolamento di Condominio, il tutto come meglio specificato nell’atto a rogito Notaio XXXX di Ravenna (RA), in data 11.dicembre.1990, Rep. n. 40164/6044, sopra richiamato, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare in quanto parte intervenuta nell’atto sopra citato.”.

Non si rilevano altri gravami da censo, livello o uso civico.

=====

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Non si rileva alcuna discrepanza tra l’attuale identificazione catastale e

l'atto di pignoramento.

=====

**PROPRIETA', C.F., STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE AL
MOMENTO DI ACQUISTO DEI BENI**

I beni in oggetto risultano attualmente essere intestati a:

- XXXX, **proprietà per 1/1.**

Lo stato civile del sig. XXXX, rilevato dagli atti di acquisto sopra citati, risultava libero da vincoli matrimoniali. Tuttavia dalla certificazione dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Ravenna, in allegato, risulta aver contratto matrimonio con XXXX (nata ad Randa – Ruanda il 16/01/1976) il giorno 24.08.2002 senza alcun riferimento sul regime patrimoniale e quindi in regime di separazione dei beni. Da tale atto si legge che successivamente si sono separati con sentenza definitiva del Tribunale di Ravenna n. 740/15 del 07.07.2015.

In ultimo si segnala che il sig. XXXX è deceduto a Ravenna in data 04.04.2016.

=====

SPESE CONDOMINIALI, ASSICURAZIONI, ECC.

Per l'immobile oggetto della presente procedura sito in Comune di Ravenna (RA), via Morganti Pasquale n. 2, si segnala che fa parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Giardino", all'interno di un complesso multi condominiale di n. 2 fabbricati, del quale risulta amministratore ufficialmente riconosciuto il rag. XXXX, con studio in Ravenna (RA), viale Randi n. 92. Per tale immobile le spese condominiali

ordinarie al 30 giugno 2017 (secondo il bilancio consuntivo) risultavano pari a circa € 3.350,00 all'anno. Corre l'obbligo di segnalare che il su detto importo è variabile in quanto gli importi di acqua fredda, acqua calda e riscaldamento variano in base all'utilizzo che ne viene fatto durante la conduzione d'esercizio; inoltre in tale importo è inserita anche la quota di ammortamento a seguito dei lavori di rifacimento della centrale termica.

Dal rendiconto di esercizio per le spese al 30.06.2017, emerge che per tale immobile risultano arretrati pari a complessivi € 20.757,13, relativi all'intero bene. Dalla consultazione bilanci consuntivi di amministrazione (in allegato) degli ultimi due anni di esercizio, 2015/2016 e 2016/2017, l'importo delle spese condominiali arretrate, che rimarranno a carico dei possibili futuri acquirenti, sono pari a complessivi € 9.785,79 (di cui € 4.526,62 per l'anno 2015/2016 ed ulteriori € 5259,17 per l'anno 2016/2017).

Per quanto riguarda l'assicurazione, l'immobile condominiale in oggetto risulta coperto da polizza condominiale globale, e pertanto anche l'unità in oggetto risulta coperta.

=====

PROVENIENZA DEI BENI

Come si rileva anche dalla Documentazione Ipo-catastale dello studio Rag. XXXX (agli atti) il sig. XXXX è divenuto proprietario di un mezzo della consistenza immobiliare in oggetto, sita in Comune di Ravenna (RA), via Morganti Pasquale n. 2, con atto di compravendita del Notaio XXXX di Ravenna (RA), del 11.12.1990, Rep. n. 40164 e Raccolta 6044, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 28.12.1990 al n. 10963, dalla Società XXXX.

Successivamente è divenuto proprietario dell'intera consistenza immobiliare con ulteriore atto di compravendita del Notaio XXXX di Ravenna (RA), del 31.08.1999, Rep. n. 116548 e Raccolta 12893, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 01.09.1999 al n. 8933, dalla signora XXXX.

Precedentemente la sig.ra XXXX era divenuta proprietaria della sola quota di un mezzo di proprietà con il sopra citato atto a rogito del Notaio XXXX di Ravenna (RA), del 11.12.1990, Rep. n. 40164 e Raccolta 6044, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 28.12.1990 al n. 10963, dalla Società XXXX.

La Società XXXX aveva a sua volta acquistato il terreno su cui ha realizzato l'immobile con atto a rogito Notaio XXXX di Ravenna (RA), del 16.07.1963, Rep. n. 22447/4837, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 30.07.1963, vol. 2306 art. 5079.

=====

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Aggiornati al 25.07.2017)

Al ventennio le porzioni immobiliari sopra descritte hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, come riportato nella Documentazione Ipo-catastale:

ISCRIZIONI

Art. 3300 del 01.09.1999

IPOTECA VOLONTARIA (derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO)

A FAVORE di: XXXX;

CONTRO: XXXX, proprietà per 1/1.

Atto del Notaio XXXX di Ravenna (RA) del 31.08.1999, Rep. n. 116549/12894.

CAPITALE: £ 150.000.000

TOTALE: £ 300.000.000

GRAVA: Immobili siti in Ravenna (RA), censiti al N.C.E.U. del Comune di Ravenna (RA), al Fg. 126, mapp. n. 81, subb. nn. 53 e 19.

Per tale iscrizione risultano:

- ANNOTAZIONE n. 1574 del 04.12.2000 (quietanza e conferma);
- ANNOTAZIONE n. 193 del 16.01.2009 (surrogazione ai sensi dell'art. 8 comma 2 D.L. 7/2007).

=====

Art. 5846 del 22.12.2008

IPOTECA VOLONTARIA (derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO)

A FAVORE di: XXXX;

CONTRO: XXXX, proprietà per 1/1.

Atto del Notaio XXXX di Ravenna (RA) del 17.12.2008, Rep. n. 40947/11336.

CAPITALE: € 70.000,00

TOTALE: € 140.000,00

GRAVA: Immobili siti in Ravenna (RA), via Pasquale Morganti n. 2, censiti al N.C.E.U. del Comune di Ravenna (RA), al Fg. 126, mapp. n. 129, subb. nn. 19 e 53.

=====

Art. 1404 del 02.07.2014

IPOTECA GIUDIZIALE (derivante da Decreto Ingiuntivo)

A FAVORE: XXXX.

CONTRO: XXXX, **proprietà per 1/1.**

Atto del Pubblico Ufficiale – Giudice di Pace del 01.04.2014 Rep. 339/2014.

CAPITALE: € 2.335,74

TOTALE: € 6.000,00

GRAVA: Immobili siti in Ravenna (RA), via Pasquale Morganti n. 2, censiti al N.C.E.U. del Comune di Ravenna (RA), al Fg. 126, mapp. n. 129, subb. nn. 19 e 53.

=====

Art. 983 del 30.04.2015

IPOTECA GIUDIZIALE (derivante da Decreto Ingiuntivo)

A FAVORE: XXXX.

CONTRO: XXXX, **proprietà per 1/1.**

Atto del Pubblico Ufficiale – Tribunale di Ravenna del 22.12.2014 Rep. 2121/2014.

CAPITALE: € 6.975,33

TOTALE: € 15.000,00

GRAVA: Immobili siti in Ravenna (RA), via Pasquale Morganti n. 2, censiti al N.C.E.U. del Comune di Ravenna (RA), al Fg. 126, mapp. n. 129, subb. nn. 19 e 53.

=====

TRASCRIZIONI CONTRO

Art. 4197 del 29.04.2015

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

A FAVORE di: XXXX.

CONTRO: XXXX, **proprietà per 1/1.**

Atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ravenna (RA) del 03.04.2015, Rep. n.

1244/2015.

GRAVA: Immobili siti in Ravenna (RA), via Pasquale Morganti n. 2, censiti al N.C.E.U. del Comune di Ravenna (RA), al Fg. 126, mapp. n. 129, subb. nn. 19 e 53.

=====

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Relativamente alle omissioni fiscalmente rilevanti si segnala che l'esecutato sig. XXXX è deceduto in data 04.04.2016 (come da Certificato dell'Ufficio Civile del Comune di Ravenna) e che successivamente gli eredi non hanno provveduto ad alcuna trascrizione di accettazione o rinuncia di eredità.

=====

REGIME FISCALE

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

=====

REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

Il signor XXXX è divenuto proprietario dell'immobile oggetto della presente procedura, tramite atti di compravendita sopra riportati nel capitolo "Provenienza dei Beni", a rogito del Notaio XXXX il 11.12.1990 (per la sola quota di 1/2) e del Notaio XXXX del 31.08.1999, per l'intera proprietà di 1/1.

In particolare dall'atto del Notaio XXXX si legge che: "...i lavori di costruzione del fabbricato sono stati iniziati in data anteriore al 1 settembre 1967, precisa poi che dopo tale data non sono state eseguite opere necessitanti

di licenza, concessione od autorizzazione edilizia o sanatoria ad eccezione di quelle per le quali è stata rilasciata dal Comune di Ravenna ai sensi del Capo IV della Legge 28.2.85 n. 47 e della Legge Regionale 6.5.85 n. 20 le concessioni a sanatoria n. 593 del 7 dicembre 1987 prot. N. 46569/85 e prot. N. 46570/85 e che i certificati di abitabilità sono stati rilasciati in data 16 marzo 1989, Prot. Gen. 46569/85 e 46570/85.”.

Per l'immobile in oggetto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna si sono reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione Lavori Edili, n. 175 del 19.02.1964, P.G. 3529, rilasciata del Comune di Ravenna (RA), ai sig.ri XXXX, per “costruzione di due fabbricati ad uso negozi e civile abitazione” in Ravenna, traversa di via Ravegnana.
- Autorizzazione Lavori Edili, n. 1152 del 09.07.1964, P.G. 18011, rilasciata del Comune di Ravenna (RA), alla Soc. XXXX, per “costruzione di due fabbricati (variante)” in Ravenna, via Ravegnana.
- Autorizzazione Lavori Edili, n. 2135 del 10.12.1964, P.G. 40878, rilasciata del Comune di Ravenna (RA), alla Soc. XXXX, per “alzamento cabina ascensore” in Ravenna, via Ravegnana.
- Autorizzazione Lavori Edili, n. 650 del 21.04.1965, P.G. 12138, rilasciata del Comune di Ravenna (RA), alla Soc. XXXX, per “variante al piano cantinato di uno dei 2 fabbricati ad uso negozi e abitazione” in Ravenna, via Ravegnana.
- Autorizzazione Lavori Edili, n. 2222/84 del 22.11.1984, P.G. 37377 del 24.09.1984, rilasciata del Comune di Ravenna (RA), alla Soc. XXXX, per “manutenzione straordinaria in due stabili” in Ravenna, via Morganti

Pasquale n. 2/4.

- Concessione in Condono Edilizio, n. 593 del 07.12.1987, P.G. nn. 46569 e 46570 del 09.11.1985, rilasciata dal Comune di Ravenna alla Soc. XXXX per: “ristrutturazione di fabbricato con conseguente aumento di unità immobiliare e catastali” in Ravenna, via Morganti nn. 2/4. Concessione a Sanatoria rilasciata fatti salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi.

Si segnala che presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna non è stata reperita alcuna certificazione di abitabilità per l’unità immobiliare in oggetto. In particolare corre l’obbligo di segnalare che i riferimenti all’abitabilità segnalati nell’atto di compravendita del Notaio XXXX del 31.08.1999, riportano i numeri di protocollo della pratica di condono del 1985. Sarà pertanto cura ed onere dei possibili futuri acquirenti provvedere a richiedere ed ottenere il certificato di abitabilità.

Dal sopralluogo effettuato, si rileva che sul corpo di fabbrica principale non sono state effettuate delle modifiche a quanto regolarmente autorizzato e riportato nei grafici di progetto.

L’aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni non rilevate, ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni.

Urbanisticamente i beni oggetto di stima sono inseriti in un’area destinata:

- **dal Piano Strutturale Comunale (P.S.C.):**

P.S.C. 3 – “Componente di zona”: “Spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente residenziale – Art. VI.3°.96”;

P.S.C. 3 – “Componente perimetrale”: Zona di “Sistema paesaggistico

ambientale, paesaggio, contesti paesaggistici d'area vasta – Art. II.1°33C.3”.

- **dal Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.):**

R.U.E. 2 – “Componente di zona”: “Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU3 – Tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a 4 piani fuori terra e oltre, tessuto saturo Art. VIII.6.5 – Art. VIII.6.4 c3”;

R.U.E. 2 – “Componente perimetrale”: Zona di “Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesaggistici locali – 9.1 Ravenna – Art. IV.1.4 c2”.

=====

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo i beni pignorati, erano detenuti ed occupati dalla sig.ra XXXX (ex moglie) e dai n. 3 figli minori, XXXX (30.07.2001), XXXX (26.06.2003) e XXXX (09.02.2007) nati dal matrimonio col sig. XXXX (deceduto il 04.04.2016), ed ivi residenti come accertato anche dal Certificato di Residenza dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Ravenna (in allegato).

Corre l'obbligo di segnalare che i coniugi XXXX e XXXX risultano separati con sentenza del Tribunale di Ravenna n. 740/2015 del 07.07.2015. In particolare in tale sentenza si legge che i minori sono stati affidati in via esclusiva alla madre, con assegnazione della casa coniugale. Tuttavia della sopra citata sentenza non risulta alcuna trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II.; così come alla data del 31.07.2017 non risulta ancora nessuna trascrizione di accettazione o rinuncia dell'eredità in seguito al decesso dell'esecutato sig. XXXX.

In ultimo, si rileva che la trascrizione dell'atto di pignoramento, che ha originato la presente procedura, è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II in data antecedente la sentenza di separazione e per tale motivo l'assegnazione della casa familiare è da ritenersi un titolo non opponibile alla procedura esecutiva in oggetto; pertanto ai fini della presente esecuzione, i beni saranno considerati da **liberare al decreto di trasferimento.**

=====

DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile pignorato, della sua destinazione e consistenza, non è opportuna, né giustificata la vendita in più lotti, pertanto la u.i. sarà venduta in **un unico lotto.**

=====

DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE. Il bene oggetto del presente lotto è costituito da un'unità immobiliare in fabbricato condominiale ad uso residenziale, denominato "Condominio Giardino", di più ampio Complesso Residenziale, sito in Comune di Ravenna, via Morganti Pasquale n. 2, costituita da un appartamento posto al piano quinto, accessibile tramite scale comuni od ascensore condominiale, composto da ingresso, cucina, soggiorno, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni, ripostiglio e balconi a livello, oltre a locale garage al piano terra di proprietà esclusiva. Si segnala che l'immobile in oggetto insiste su un'ampia corte verde condominiale, attrezzata con campi da tennis.

Come specificato nel capitolo regolarità edilizia, sarà necessario provvedere, a cura dell'aggiudicatario, alla richiesta del certificato di agibilità.

➤ **STRUTTURA ABITAZIONE**

➤ **Strutture Verticali.** In cemento armato, tamponato in muratura.

➤ **Strutt. Orizz. (Solai).** In latero-cemento.

• **FINITURE ESTERNE**

➤ **Pareti Esterne.** Con elementi a “faccia vista” e cemento.

➤ **Infissi Esterni.** Avvolgibile plastico (tapparelle) alle finestre. Porta d’ingresso in legno.

➤ **Pavim. Esterne** (condominiali). Prevalentemente in asfalto la parte carrabile e fondo in terra e stabilizzato la parte pedonale.

➤ **Recinzione** (condominiale). Basamento in cemento armato e ringhiera metallica, con cancello pedonale e carrabile su via Morganti; in parte realizzata con rete e pali metallici.

• **FINITURE INTERNE**

➤ **Pareti Interne.** Intonacate e tinteggiate.

➤ **Infissi Interni.** Finestre in legno e vetro semplice. Porte in legno.

➤ **Pavim. Interne.** Prevalentemente in ceramica, con parquet nelle sole camere da letto/ripostiglio.

➤ **Cucina.** Rivestita in ceramica.

➤ **Bagno 1.** Con n. 3 sanitari in ceramica e vasca; le pareti sono rivestite in ceramica.

➤ **Bagno 2.** Con n. 2 sanitari in ceramica e doccia; le pareti sono rivestite in ceramica.

➤ **Balcone.** Con parapetto in metallo e pavimentazione in ceramica.

- **IMPIANTI**

- **Gas.** Metano dalla rete urbana.

- **Termico.** Caldaia condominiale, con radiatori in ghisa con contabilizzatori delle calorie.

- **Altri.** Sono inoltre presenti: impianto idrico, elettrico, citofonico.

ACCESSORI

- **Garage.** Al piano terra, con pareti solo tinteggiate fondo in cemento e porta/inferriata metallica.

- **CONSIDERAZIONI GENERALI:** I materiali e le finiture del fabbricato, vista la tipologia costruttiva sono di normale qualità. Lo stato di conservazione e manutenzione di questo corpo di fabbrica risulta normale, vista anche la non recente edificazione.

N.B.: come riportato nel capitolo “Regolarità Edilizia”, si rileva che presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna non è stata reperita alcuna certificazione di abitabilità per l’unità immobiliare in oggetto. In particolare corre l’obbligo di segnalare che i riferimenti all’abitabilità segnalati nell’atto di compravendita del Notaio XXXX del 31.08.1999, riportano i numeri di protocollo della pratica di condono del 1985. Sarà pertanto cura ed onere dei possibili futuri acquirenti provvedere a richiedere ed ottenere il certificato di abitabilità.

=====

CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale dell’immobile oggetto della presente procedura, desunta dai grafici di progetto presentati in Comune, comprensiva delle aree dei manufatti di pertinenza regolarmente edificati e della superficie

dell'area scoperta, secondo le Norme Tecniche per la sua determinazione, che costituisce pertinenza esclusiva è di mq. 110,00 circa, così ricavata:

- Superfici principali: mq. 100,96 (calcolati in misura del 100%);
- Balconi/logge: mq 1,19 (calcolato in misura del 35% della superficie totale);
- Garage: mq. 7,50 (calcolati in misura del 50% della superficie totale).

=====

CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili descritti, si ritiene di applicare quello “**sintetico – comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso: Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio (tabella valori O.M.I. in allegato), Agenzie Immobiliari locali, Catasto di Ravenna, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal “Consulente Immobiliare” ed a livello locale dal “Rapporto del mercato immobiliare a Ravenna e Provincia” e dalle Associazioni di Categoria.

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- | | |
|-----------------------------|---|
| - ubicazione, | - vetustà, |
| - consistenze, | - stato di conservazione e |
| - tipologia edilizia, | manutenzione generale, |
| - destinazione urbanistica, | - uso dei materiali e tipo di finiture, |
| - destinazione d’uso, | - dotazione di servizi comuni, |

- appetibilità, - alienazione di immobili similari,
visto l'attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale dei beni in oggetto, considerati liberi*, sarebbe:

- Fabbricato sito in via Morganti Pasquale n. 2:
mq. 110,00 x € 1.800,00 = € 198.000,00
- Spese da detrarre per pratiche richiesta abitabilità: € 5.000,00
- Spese da detrarre per spese condominiali insolute, relative agli ultimi due anni, che resteranno a carico dei possibili futuri acquirenti : € 9.785,79

Totale valore immobile: € 198.000,00 – €14.785,79 = € 183.214,21

Considerato infine che **l'importo da proporre per la base d'asta** dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobili che saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e in cui si trovano, in assenza di garanzia per vizi del bene, si ritiene equo ridurre il valore di stima in misura forfettaria predeterminata di circa il 10%, portando il valore finale di stima pari ad **€ 165.000,00 (centosessantacinquemila/00).**

=====

Ritiene così il sottoscritto di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

Ravenna, 09.08.2017

il CTU