

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DR. SERENI LUCARELLI ROBERTO



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura esecutiva R.G.E. n. 121/2017



- RELAZIONE ANONIMA-
DEL CTU GEOM. TOMMASO NERI

Ravenna, il 03/04/2018



| | | |
|--|---|----------------------------------|
| | | |
| | TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA | |
| | GIUDICE DELL'ESECUZIONE | |
| | DR. SERENI LUCARELLI ROBERTO | |
| | * * * | <u>N. 121/2017</u> |
| | PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE | <u>R.G. ESEC.</u> |
| | Promosso da: | <u>Udienza 11/04/2018</u> |
| | * * * | <u>Ore 9:00</u> |
| | Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 07/11/2017 | |
| | nominava lo scrivente Geom. TOMMASO NERI, con studio in Ravenna Via | |
| | Bovini n° 43, Consulente Tecnico d'Ufficio, e con mail PEC del 09/11/2017 | |
| | gli conferiva l'incarico di rispondere al seguente quesito: | |
| | 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 eseguita 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, antecedente 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 mancanza 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 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 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

alleghi 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:

o 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 DICHIARAZIONE AGIBILITA'

○ OPERE DI FORMIEREGOLARIZZAZIONE 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 di Sant'Alberto,

beni intestati a:

.....,

proprietà per 1/1

Foglio 109

- **Particella 22 sub. 3, graffata con particella 25 sub. 1, via Zuccherificio n. 72, piano T-1, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 2, vani 7, superficie catastale totale mq. 124, totale escluse aree scoperte mq. 124, R.C. € 325,37;**

L'area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte la predetta unità immobiliare è censita al Catasto Terreni del Comune di Ravenna,

- foglio 109 col mappale n. 22, E.U. di mq. 118;
- foglio 109 col mappale n. 25, E.U. di mq. 43.

* * *

CONFINI

Confini: mappale 24 ragioni [REDACTED] mappale 26 B.C.N.C.; mappale

92 ragioni [REDACTED]; mappale 269 ragioni

[REDACTED] salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

* * *



CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Fabbricato ad uso civile abitazione sito nel Comune di Ravenna, frazione Mezzano, in via Zuccherificio n° 40 (erroneamente identificato al n° 72 presso il Catasto Fabbricati di detto comune) e precisamente trattatasi di appartamento posto ai piani terra e primo, composto da ingresso, cucina, pranzo e soggiorno a piano terra, disimpegno, bagno e due camere da letto al piano primo, con annessi due locali servizio posti in due differenti fabbricati, oltre alla proporzionale comproprietà delle parti comuni 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, estratto di mappa e planimetrie catastali.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna il XX maggio 2017 Art. XXX è stata pignorata la complessiva quota di 1/1 della proprietà dei seguenti beni immobili, a favore di:

.....

Proprietà di 1/1 in capo a

.....

per la quota di 1/1 della proprietà

relativo a *complesso immobiliare sito in via Zuccherificio al civico numero 72, costituito da tre corpi di fabbrica:*

** appartamento facente parte del primo corpo di fabbrica, composto da*



ingresso, cucina, sala da pranzo e soggiorno al piano terra nonché da due camere da letto, bagno e disimpegno al piano primo, il tutto collegato da scala interna esclusiva, con wc facente parte del secondo corpo di fabbrica e lavanderia facente parte del terzo corpo di fabbrica, così censito:

Catasto Fabbricati Foglio 109 - Sezione SA - Mappali:

22/3=25/1 (ventidue sub tre graffato con il venticinque sub uno) via Zuccherificio n. 72 p.T-1 z.c.3 cat.A/4 cl.2 vani 7 Rendita Euro 325,37 (superficie catastale mq. 124).

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I beni pignorati risultano conformi a quanto censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna in merito alla identificazione particellare e alla planimetria depositata, ad eccezione della numerazione civica.

L'immobile, infatti, risulta essere ubicato in via Zuccherificio al n° 40 e non al n° 72 come censito presso il Catasto Fabbricati di detto comune.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

A tutto il 13 febbraio 2018 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 quelle riportate nella relazione notarile redatta dal Notaio Enrico Lera di Brescia in data 31/05/2017 e depositata agli atti.



* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il debitore nella persona di risulta proprietario per la quota di 1/1 dei beni pignorati.

* * *

REGIME FISCALE

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

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo i beni sono liberi da occupazione, a disposizione del Custode Giudiziario.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE,

DELLE PERTINENZE ED ACCESSORI

Fabbricato ad uso civile abitazione sito nel Comune di Ravenna, frazione Mezzano, in via Zuccherificio n° 40 (erroneamente identificato al n° 72 presso il catasto Fabbricati di detto comune), con annessi due locali servizio posti in due differenti fabbricati, oltre alla proporzionale comproprietà delle parti comuni tali per legge e per destinazione.

Il compendio è costituito da tre differenti corpi di fabbrica.

Il primo corpo di fabbrica - l'appartamento - è costituito da due piani fuori terra; la struttura è in muratura portante con tramezzi in laterizio.

La copertura è a falde con struttura portante in c.a., il manto è realizzato in



coppi e le lattonerie in rame; i solai interpiano sono realizzati con struttura in latero-cemento.

L'edificio esternamente si presenta parzialmente intonacato e tinteggiato in colore bianco. Gli infissi esterni sono realizzati con telaio in legno di colore bianco e vetro singolo e gli oscuramenti sono costituiti da tapparelle in pvc di colore bianco.

Si accede tramite ingresso al piano terra, che collega ad una cucina, una sala da pranzo e un soggiorno, da quest'ultimo, tramite rampa di scale interna si accede al disimpegno al piano primo che collega ad un servizio igienico e a due camere da letto.

Internamente i locali risultano parzialmente intonacati e tinteggiati di colore bianco. In una camera da letto l'intonaco è stato rimosso completamente. Nelle pareti si rilevano evidenti tracce di umidità di risalita.

I pavimenti interni sono realizzati con piastrelle in gres formato 30x30 di colore beige al piano terra e in graniglia formato 20x20 nel disimpegno al piano primo e in una camera da letto, mentre sono stati rimossi nell'altra camera da letto. I battiscopa, ove presenti, sono realizzati nel medesimo materiale e colore dei pavimenti presenti.

I pavimenti e i rivestimenti del servizio igienico sono in piastrelle in ceramica di colore bianco. Il locale servizio igienico è dotato di lavandino, doccia, sanitari e rubinetterie.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, mentre l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia tradizionale del tipo murale situata al piano terra in cucina. I terminali sono costituiti da radiatori in acciaio.

Il fabbricato nel complesso risulta essere in pessimo stato di manutenzione e



di conservazione; tutte le componenti edilizie e le finiture interne ed esterne sono datate all'epoca della costruzione, ad eccezione dei pavimenti al piano terra.

Il secondo corpo di fabbrica, accatastato come wc ma adibito a ripostiglio, è separato dal primo ed è un piccolo corpo di fabbrica con struttura in muratura portante. Non è presente intonaco nè internamente nè esternamente e risulta in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

Il terzo corpo di fabbrica, accatastato come lavanderia ma adibito a deposito, è separato dagli altri due ed è costituito da struttura portante in muratura, copertura a falde con struttura in travi e travicelli in legno, tavelle in laterizio e manto in coppi. Non è presente intonaco nè internamente nè esternamente e risulta in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

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

1. **Concessione a sanatoria n. XX, pratica n. XXX del XX/XX/1986**, intestato a, per varianti interne ed esterne al fabbricato, realizzazione di veranda e di servizi;
2. **Certificato di abitabilità P.G. XXX del XX/XX/1991**, intestato a
3. **Denuncia di Inizio Attività P.G. XXX del XX/XX/2004**, intestato a, per modifiche interne (decaduta);

* * *

VINCOLI CONDOMINIALI



ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Nel suddetto atto per notaio Antonella Tintori del XX/XX/2003 rep n. XXX, trascritto a Ravenna il XX/XX/2003 all'art. XXX si legge: *"I beni in oggetto non hanno accesso diretto dalla Via pubblica, che si raggiunge tramite diritto di passaggio sul mappale 26 del Foglio 109 Nuovo Catasto Terreni Ravenna, Sez. S.A. (area cortilizia) come da atto autentificato nelle firme a ministero Notaio De Lorenzi in data 3 aprile 1967, n. 32691 di rep. not., registrato a Ravenna il 13 aprile 1967 al n. 8870, mod. 2, vol. 1, trascritto a Ravenna il 17 aprile 1967 all'art. 2955"*.

* * *

SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Lo scrivente rileva che non sussistono spese ordinarie di gestione o manutenzione dell'immobile oggetto di stima.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA E DICHIARAZIONE AGIBILITA'

L'immobile in oggetto è individuato dal RUE vigente del Comune di Ravenna, all'interno della "Città consolidata o in via di consolidamento - prevalentemente residenziale" come "SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1-2 piani fuori terra (art. VIII.6.4 c1)".

L'unità immobiliare è dotata del Certificato di Abitabilità rilasciato nel 1991 a seguito del rilascio della Concessione in Sanatoria.

* * *

**OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA,
EDILIZIA E CATASTALE**

All'atto del sopralluogo e ai sensi della normativa vigente non si rilevano



difformità rispetto alle pratiche reperite presso gli archivi del Comune di Ravenna o rispetto alla planimetria depositata al Catasto Fabbricati di detto Comune.

In data XX/XX/2004 è stata presentata una pratica di Denuncia Inizio Attività con P.G. XXX per modifiche interne al fabbricato, tali modifiche però non sono mai state eseguite e la pratica è decaduta.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

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

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Appartamento ca. mq 116,00 al 100% | ca. mq | 116,00 |
| Lavanderia ca. mq 39,00 al 60% | ca. mq | 23,40 |
| WC ca. mq 3,50 al 50% | ca. mq | 1,75 |
| Quota parte corte comune ca. mq 565,00 | ca. mq | 7,05 |
| Totale superficie commerciale | ca. mq | 148,20 |

* * *

STIMA DEL BENE

Come già riportato, il bene oggetto di stima consiste in fabbricato ad uso civile abitazione sito nel Comune di Ravenna, frazione Mezzano, in via Zuccherificio n° 40 (erroneamente identificato al n° 72 presso il Catasto Fabbricati di detto comune) e precisamente trattasi di appartamento posto ai piani terra e primo, composto da ingresso, cucina, pranzo e soggiorno a piano terra, disimpegno, bagno e due camere da letto al piano primo, con annessi due locali servizio posti in due differenti fabbricati, oltre alla proporzionale comproprietà delle parti comuni tali per legge e per



destinazione.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, tenendo conto delle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio (OMI) e del Borsino Immobiliare, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva:

VALORE DELL'INTERO BENE € **133.000,00**
(euro centotrentatremila/00)

Considerando elementi intrinsechi 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 dei beni venduti, 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 € **119.000,00**
(euro centodiciannovemila/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, 03/04/2018

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. Tommaso Neri

Allegati:

- A. Documentazione fotografica
- B. Visure Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna
- C. Visure Catasto Terreni del Comune di Ravenna
- D. Estratto di mappa
- E. Planimetria catastale
- F. Atto di provenienza
- G. Concessione a sanatoria n. XXX, pratica n. XX del XX/XX/1986
- H. Certificato di abitabilità P.G. XXX del XX/XX/1991
- I. Denuncia di Inizio Attività P.G. XXX del XX/XX/2004 (decaduta)

