

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

**All' illustrissimo sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari
dott. Alessandro Farolfi**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.R.G.E. 21/2020**

Promossa da:

Contro:

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE



Faenza,

	SOMMARIO	
1.	Accettazione incarico e giuramento del 04 dicembre 2020	pag. 3
2.	Premessa	. 6
3.	Dati di pignoramento	. 7
4.	Frazione di San Pietro in Campiano, Comune di Ravenna, Ravenna, via Salvatore Quasimodo, 10/A	. 8
4.1	Consistenza e ubicazione immobili	. 8
4.2	Identificazione catastale	. 9
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'	. 10
4.8	Stato civile esecutato al momento al momento dell' acquisizione del bene	. 10
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	. 12
4.15	Consistenza commerciale	. 14
4.16	Opportunità di vendita in piu' lotti	. 14
4.17	Stima del bene	. 14

1. ACCETTAZIONE INCARICO E PRESTATO GIURAMENTO DEL 04/12/2020

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 03 dicembre 2020, in data 01 dicembre 2020 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 attraverso l' invio telematico alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari il 04 dicembre 2020, sottoscrivendo il dovuto verbale di accettazione.

Allo scrivente esperto stimatore 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 (l' avv., 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 sopprimerli 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 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, fondanti su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene 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, previa specifica autorizzazione e a fronte di specifico preventivo di spesa;

Quesito n. ro 17: segnali eventuali variazioni colturali 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 15% sul valore finale);

Quesito n. ro 19: nell' ipotesi siano state pignorate una o piu' 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 piu' 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: segnali 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);

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 SUE del Comune di Ravenna ed eseguito in loco, concertato con il nominato custode giudiziario (l' avv., ndr), l' accesso ai locali per i dovuti accertamenti (avvenuto il 15 gennaio 2021), 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

Con atto di pignoramento immobiliare a firma dell' avvocato
(cod. fisc.), che rappresenta e difende per apposita procura
generale conferita con atto notaio (rep. 69725/19904 del 08/05/2012)
....., con sede legale in, via (cod. fisc.
e Reg. Imprese di n.) costituita ai sensi della legge
130 del 30/04/1999, rappresentata dalla procuratrice -
denominazione assunta da - già - già
....., p. iva, come liberato dall' assemblea
straordinaria a far data del 30 ottobre 2015, con verbale del Notaio
..... di rep. 12539 racc. 6528, con sede in
(.....) via, capitale €. 41.280,00 interamente versato, n. di
iscrizione al Registro delle Imprese di al n., in forza di
procura registrata a il 17/10/2019 n. 14095 serie IT con atto notaio
..... rep. 7303088 racc. 34865, in persona del procuratore dott.

..... nato a il, amministratore unico e legale rappresentante, si intende vengano assoggettati a pignoramento **la proprietà** sui seguenti beni immobili intestati a:

..... (cod. fisc.), titolare per la quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà

frazione San Pietro in Campiano, Comune di Ravenna, Ravenna, via Salvatore Quasimodo, 10/A

compendio immobiliare inserito in un fabbricato a destinazione residenziale, posto al piano primo e secondo/sottotetto con autorimessa pertinenziale, il tutto identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ravenna, al:

- Foglio 100, part. 450, sub. 14, piano 1-2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani; Rendita Catastale €. 382,18;
- Foglio 100, part. 450, sub. 5, piano T, Categoria C/6, Classe 2; Consistenza 12 mq., Rendita Catastale €. 40,28;

oltre terreno (per quota millesimale) distinto al NCT di detto Comune al Foglio 100, mapp. 450 per mq. 584

4. FRAZIONE DI SAN PIETRO IN CAMPIANO, COMUNE DI RAVENNA, RAVENNA, VIA SALVATORE QUASIMODO, 10/A

4.1 - consistenza e ubicazione immobili

Il compendio immobiliare oggetto della presente è costituito da un appartamento ubicato al piano primo, con sottotetto e autorimessa al piano terra, facente parte di una palazzina (di 5 appartamenti) di complessivi tre livelli fuori terra. Alla palazzina si accede per tramite una strada privata provenendo dalla via Salvatore Quasimodo.

Il volume del fabbricato ha una forma pressoché regolare e ha una strutturazione costruttiva del tipo in muratura portante, solai interpiano in latero cemento, solaio di copertura del tipo a falda sempre in latero cemento e soprastante manto in tegole in cemento/coppi.

La sua facciata esterna è caratterizzata da parti rivestite con mattoni a faccia vista e parti a intonaco tinteggiato. I divisori interni sono in muratura intonacata e tinteggiata.

Dall' ingresso, costituito da una porta del tipo blindato e a cui si accede dalla loggia esterna, si entra nel soggiorno/pranzo, alla sinistra del quale c'è l' angolo cottura; un disimpegno distribuisce al bagno, alla camera da letto matrimoniale e alla camera singola; sempre dal medesimo disimpegno è possibile salire la scala che conduce al locale servizio posto al piano superiore; nel sottoscala, a fianco dell' angolo cottura, è stato ricavato un piccolo ripostiglio. Al piano terra, come citato in premessa, c'è l' autorimessa pertinenziale.

Tutti i locali ricevono luce naturale attraverso finestre e porte finestre, apribili sull' esterno (il locale di servizio al secondo piano riceve luce attraverso un lucernario).

La superficie interna (ovvero calpestatile) dei locali, così come desunta ed estrapolata dagli elaborati grafici presentati ai fini del rilascio dei titoli abilitativi al SUE - Comune di Ravenna e dalle misurazioni eseguite in loco risulta:

- Cucina/ pranzo, ripostiglio sottoscala, disimpegno, camere letto e bagno al piano primo: mq. 58,78 circa; servizio al piano secondo/ sottotetto (viene conteggiata la sola parte di h. Minima superiore a mt. 1,80): mq. 10,36 circa; balconi e logge, mq. 22,89 circa; autorimessa al piano terra: mq. 12,48 circa
- Quota parte area cortiliva esterna/area di sedime, (strada privata di accesso dalla via Salvatore Quasimodo e area di manovra): mq. 17,5 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 15 gennaio 2021;

4.2 - identificazione catastale

Attraverso la Relazione Notarile a firma del dott., Notaio in, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di, e dall' atto di compravendita del 26 aprile 2004 redatto dal dott., Notaio in, repertorio n. 145570, fascicolo n. 30166 trascritto a Ravenna il 29/04/2004 art. 6790 n. 10487, nonché dalla Visura per Immobile dall' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna – Territorio Servizi Catastali, aggiornate alla data del 04/12/2020, la sig.ra

-, nata a (...) il, C.F., alla quale risulta iscritta la proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/04/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/05/2004 Repertorio n. 145570 Rogante: Sede: Ravenna Registrazione: Sede: Compravendita (n.6790.1/2004)

dei beni immobili seguenti

- Comune di Ravenna, Provincia di Ravenna, Sezione Urbana S Foglio 100, part. 450, sub. 14, via Salvatore Quasimodo 10/A, piano 1 -2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani; Superficie Catastale: Totale 89 mq., Totale escluso aree scoperte (superfici di balconi, terrazzi, e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti) 82 mq.; Rendita €. 382,18; DATI DERIVANTI DA variazione del 11/03/2014 - Superfici art. 14 DL 201/2011; annotazioni: classamento proposto e validato (d.m. 701/94);
- Comune di Ravenna, Provincia di Ravenna, Foglio 100, part. 450, sub. 5, via Salvatore Quasimodo n. 10/A, piano T, Categoria C/6, Consistenza 16 mq.; Rendita €. 40,28; DATI DERIVANTI DA variazione del 11/03/2014 - Superfici art. 14 DL 201/2011; annotazioni: classamento proposto e validato (d.m. 701/94);

oltre terreno (in quota parte) distinto al NCT del Comune di Ravenna al Foglio 100, mapp. 450, mq. 584 e la comproprietà in ragione di 1/10 dell' intero dello stradello di accesso dalla via Salvatore Quasimodo, censito al Catasto Terreni del Comune di

Ravenna al Foglio 100, mapp. 395, di ha. 0.01.75, sei. arb., Cl. 1, R.D. €. 1,76, R.A. €. 1,36

4.3 - proprietà

I beni immobili di cui all' oggetto della presente stima risultano, alla data del 04 dicembre 2020 beni intestati a

- , C.F. , alla quale risulta iscritta la proprietà per 1/1

4.4 - confini

Sub. 13 e sub. 12 (nell' atto di provenienza sono citati i seguenti: ragioni-....., ndr), muri esterni su tre lati e, se in quanto esistenti , quelli comunque apparenti al N.C.E.U.

4.5 - situazione occupazionale

Alla data del sopralluogo, l' immobile in oggetto risulta occupato dall' esecutata, sig. ra

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'

Al compendio immobiliare in oggetto è iscritta la comproprietà in ragione di 1/10 dell' intero dello stradello di accesso alla palazzina (di cui il compendio fa parte), dalla via Salvatore Quasimodo, censito al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, sezione Savio, al Foglio 100, mapp. 395, ha 0. 01. 75, sem. arb., cl. 1, R.D. €. 1,76, R.A. €. 1,36.

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 17 febbraio 2020, nonché nell' atto di pignoramento immobiliare entrambi a firma dell' avvocato (cod. fisc.), che rappresenta e difende per apposita procura generale conferita con atto notaio (rep. 69725/19904 del 08/05/2012), con sede legale in, via (cod. fisc. e Reg. Imprese di n.) costituita ai sensi della legge 130 del 30/04/1999, rappresentata dalla procuratrice - denominazione assunta da - già - già, p. iva, come liberato dall' assemblea straordinaria a far data del 30 ottobre 2015, con verbale del Notaio di rep. 12539

racc. 6528, con sede in (.....) via, capitale €. 41.280,00 interamente versato, n. di iscrizione al Registro delle Imprese di al n., in forza di procura registrata a Pordenone il 17/10/2019 n. 14095 serie IT con atto notaio di rep. 7303088 racc. 34865, in persona del procuratore dott. nato a il, amministratore unico e legale rappresentante, la sig.ra interviene negli atti di cui quale proprietaria per la quota di 1/1.

4.9 - vincoli

Non vi sono vincoli apparenti.

4.10 - provenienza del bene

Attraverso la Relazione Notarile a firma del dott., Notaio in, si rivelano le seguenti provenienze:

- Alla sig.ra, le unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale erano pervenute giusto atto di vendita in Notaio del 26/04/2004, trascritto il 29/04/2004 ai nn. 10487/6790, da potere della società sede C.F. (per 1/1 di piena proprietà);
- Alla predetta società, il terreno Fg. 100, part. 450 sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente, era pervenuto giusto atto di vendita in Notaio del 20/12/2000, trascritto il 28/12/2000 ai nn. 21040/14368, da potere,,, C.F. (per 1/2 di piena proprietà) e,,, C.F. (per 1/2 di piena proprietà);
- Ai predetti e, il suddetto terreno era pervenuto giusto atto di vendita in Notaio del 24/03/1992, trascritto il 31/03/1992 ai nn. 4855/3425, da potere di,,, C.F. (per 1/1 di piena proprietà)

4.11 - atti pregiudizievoli

Fermo restando ogni verifica e controllo a cura del rogitante, attraverso la Relazione Notarile, **nel ventennio in esame alla data del 17/03/2020**, il compendio immobiliare qui descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE n. 10488/2081 del 29/04/2004** nascente da atto di mutuo fondiario in Notaio del 26/04/2004 a favore di, sede, C.F. (domicilio eletto non indicato) contro, nata a il, C.F.

capitale €. 140.000,00, durata 20 anni - ipoteca €. 280.000,00

gravante sugli immobili in oggetto

● **NOTA DI TRASCRIZIONE n. 2777/1896 del 19/02/2020** derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico Ufficiale Tribunale di Ravenna, Unep sede Ravenna (RA), rep. 127/2020 del 15/01/2020 a favore di....., sede di (.....), C.F. contro nata a (....) il, C.F., relativamente all' unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

gravante sugli immobili in oggetto

4.12 - regime fiscale

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

4.13 - indagine amministrativa (licenze e idoneità)

Compiuto il dovuto accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l' Edilizia (SUE) - Comune di Ravenna, il 16 marzo 2021 (di cui alla data presentazione istanza del 15/01/2021 - PG 8088/2021, codice istanza 349/2021), di seguito i documenti e le licenze (elencate in ordine di data dalla più recente alla più remota, ndr) che riguardano il compendio immobiliare oggetto della presente relazione peritale :

- Concessione Edilizia n. 1142 del 17/07/2001, pratica PG 427/2001 del 05/01/2001, AC 8647/2000 del 28/12/2000;
- Variante del 30/08/2002, la n. 1412, PG 40062/2002 del 19/08/2002, AC 5569/2002 del 31/07/2002 ;
- Richiesta del certificato di agibilità/abitabilità del 03/02/2004, PG 8844/2004 del 17/02/2004, AC 749/2004 del 05/02/2004;

4.14 - descrizione del bene (vedi anche [p.to 4.1](#)) **Caratteristiche estrinseche ed intrinseche**

Il compendio immobiliare oggetto della presente è costituito da un appartamento ubicato al piano primo, con sottotetto e autorimessa al piano terra, facente parte di una palazzina (di 5 appartamenti) di complessivi tre livelli fuori terra. Alla palazzina si accede per tramite una strada privata provenendo dalla via Salvatore Quasimodo.

Il volume del fabbricato ha una forma pressoché regolare e ha una strutturazione costruttiva del tipo in muratura portante, solai interpiano in latero cemento, solaio di copertura del tipo a falda sempre in latero cemento e soprastante manto in tegole in cemento/coppi.

La sua facciata esterna è caratterizzata da parti rivestite con mattoni a faccia vista e parti a intonaco tinteggiato. I divisori interni sono in muratura intonacata e tinteggiata.

Dall' ingresso, costituito da una porta del tipo blindato e a cui si accede dalla loggia esterna, si entra nel soggiorno/pranzo, alla sinistra del quale c'è l' angolo cottura; un disimpegno distribuisce al bagno, alla camera da letto matrimoniale e alla camera singola; sempre dal medesimo disimpegno è possibile salire la scala che conduce al locale servizio posto al piano superiore; nel sottoscala, a fianco dell' angolo cottura, è

stato ricavato un piccolo ripostiglio. Al piano terra, come citato in premessa, c'è l' autorimessa pertinenziale.

Tutti i locali ricevono luce naturale attraverso finestre e porte finestre, apribili sull' esterno (il locale di servizio al secondo piano riceve luce attraverso un lucernario).

Internamente, le finiture sono le seguenti:

- La porta di ingresso è del tipo blindato con sopraelevato fisso, con controtelaio in acciaio zincato, anta apribile realizzata con telaio in acciaio plastificato e doppia lamiera di acciaio, serratura con più punti di chiusura, con spioncino, con limitatore di apertura, mezza maniglia interna e pomolo esterno con finitura ottone lucido e con finiture dei pannelli interno in legno con finitura noce tanganka e esterno del tipo in MDF laccato;
- Gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono ad anta costituiti da controtelai in lamiera zincata, da telai e imbottiti in pvc colore bianco, e vetri a camera d'aria; questi serramenti sono completi di idonea ferramenta e dotati di maniglie/martelline con finitura in tinta con l' infisso; il sistema di oscuramento è costituito da scuri in alluminio verniciato, con struttura a telai e doghe verticali, cerniere di ancoraggio, ferramenta e appositi fermi per il bloccaggio in apertura e chiusura; l' illuminazione e l' aerazione del locale sottotetto avviene per tramite una finestra per tetti a falda in legno, apribile, completi di raccordi e guarnizioni di tenuta e predisposta per l' apertura elettrica;
- Le porte interne sono del tipo in legno tamburato con impiallacciatura in noce Tanganika finitura noce, complete di cerniere con finitura ottone lucido, di serratura e di maniglie con rosette anch' esse con finitura ottone lucido; sono altresì presenti due porte del tipo a soffietto con finitura tipo legno: una che divide la sala dal disimpegno notte e l' altra allo sbarco della scala per l' accesso al locale servizio posto al secondo piano/sottotetto;
- Le murature interne sono in laterizio intonacato e tinteggiato; i soffitti sono in latero cemento;
- La pavimentazione interna dei locali è la seguente: per il soggiorno - angolo cottura, ripostiglio sottoscala e disimpegno notte è del tipo in ceramica monocottura/gress formato 30/33 X 30/33 posato in diagonale con fuga; il bagno è pavimentato anch' esso in ceramica, del tipo monocottura/gress, formato 20 X 20 in diagonale accostato; il rivestimento, del tono di colore abbinato a quello del pavimento, è del tipo in ceramica bicottura formato 20 X 25 accostato (prima dell' ultima fila di rivestimento è posto un listello di decoro); il battiscopa, per tutte le pareti non rivestite dei locali su descritti è in ceramica abbinato al pavimento, dim. 8 X 33 circa; la parete tecnica della cucina è rivestita con piastrelle di formato quadrato 20 x 20 (con effetto "finto" 10 x 10), colore chiaro, posate diritte, accostate; le due camere da letto e il locale servizio al secondo piano/sottotetto sono pavimentati con listelli in legno del tipo levigato e lucidato, con finitura rovere, posate a correre a "tolda di nave"; il battiscopa è del tipo in legno, sez. 7 X 1; l' autorimessa (dotata di basculante) è pavimentata in gress, posato a correre;
- La scala interna, è rivestita con pedate e alzate in pietra e battiscopa anch' esso in pietra della stessa finitura;
- La loggia esterna e il balcone sono pavimentati in grès antigelivo, formato 15 X 15 posati diritto e fugati; la scala di accesso, realizzata in cls, intonacata e tinteggiata, ha le pedate e le alzate rivestite in pietra; i parapetti della loggia,

del balcone e della scala esterna di accesso sono realizzati in ferro zincato a disegno semplice, con montanti e colonnine;

- L' area esterna (attorno al fabbricato) e di accesso all' autorimessa è pavimentata con mattonelle in cls autobloccanti;
- Il bagno è dotato di lavabo (su mobile), bidet e vaso igienico in ceramica smaltata colore bianco, posati a terra; è presente il piatto doccia del tipo a filo pavimento con piletta e griglia centrale; la cassetta del vaso igienico è del tipo esterno a zaino, in resina; tutti i miscelatori sono del tipo monoforo, cromati con scarico automatico;
- L' impianto di riscaldamento è del tipo a radiatori con batterie radianti costituite da elementi e colonne, in acciaio verniciato bianco, in tutti gli ambienti meno che nel bagno, la cui tipologia è a termoarredo; la caldaia, collocata in cucina all' interno di un pensile, è del tipo a camera stagna; è presente altresì una stufa del tipo a pelletes, la cui espulsione dei fumi avviene per tramite di un condotto fumi (canna fumaria) che attraversa il locale servizio posto al secondo piano, nella sua parte bassa, e sfocia a tetto (nota dello scrivente: in corrispondenza dell' attraversamento di tale condotto fumi con la copertura, evidenti sono i segni di fuliggine sulla parete, che lascia supporre difetti di tenuta ai fumi del medesimo condotto, ndr)
- L' appartamento è dotato di quadro salvavita, cronotermostato ambiente del tipo digitale per la programmazione giornaliera e settimanale della temperatura dei locali, impianto elettrico con comandi della serie civile, interruttori e prese, placche in tecnopolimero colore nero;

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:

- Zona giorno-cucina, disimp., camere letto e bagno, piano t primo: (100% della superficie dei locali abitabili) **mq. 58,78 circa; balconi e logge, 22,89 X 1/2 = mq. 11,45 circa;**
- Locale di servizio al secondo piano, (conteggiando la superficie avente h. min. superiore a 1,80, 100% della superficie del locale) = **mq. 10,36 circa;**
- Autorimessa pertinenziale al piano terra, 12,48 X 1/2= **mq. 6,24 circa;**
- Area cortiliva esterna/area di sedime, comune: 5% di 17,5 mq., **mq. 1,00 circa**

Sommano complessivamente: mq. 88,00 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 più 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, secondo trimestre 2019, Comune di Ravenna, fascia/zona Suburbana/San Pietro in Vincoli, codice zona E11, microzona 0;
- 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.

Valore immobiliare calcolato

Per la **tipologia di "abitazioni civili" della zona**, con stato conservativo normale, viene attribuito un valore di mercato di €/mq. 1.300,00, **quindi €.** **114.400,00 (diconsi euro centoquattordicimilaquattrocento/00)**

Detrazione per stato d' uso, di manutenzione, particolari caratteristiche dell' immobile e ripristino danni (5 %)

€. **5.720,00 (diconsi euro cinquemilasettecentoventi/00)**

RESTANO: €. **108.680,00 (diconsi euro centoottomilaseicentottanta/00)**

Detrazione per regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale (0,0 %)

€. **00,00 (diconsi euro zero/00)**

RESTANO: €. **108.680,00 (diconsi euro centoottomilaseicentottanta/00)**

Detrazione per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili (0,0 %)

€. **00,00 (diconsi euro zero/00)**

RESTANO: €. **108.680,00 (diconsi euro centoottomilaseicentottanta/00)**

Detrazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (15 %)

€. **16.302,00 (diconsi euro sedicimilatrecentodue/00)**

RESTANO: €. **92.378 (diconsi euro novantaduemilatrecentosettantotto/00)**

Detrazione per spese condominiali insolute (0 %)

€. 00,00 (diconsi euro zero/00)

RESTANO: €. 92.378 (diconsi euro novantaduemilatrecentosettantotto/00)

Valore immobiliare del compendio, valutato nella sua globalità e tenuto conto dello stato conservativo e di manutenzione, dello stato di fatto e di diritto, di pronto realizzo da inserire nel bando

€. 92.000,00 (diconsi euro novantaduemila/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
(firmato digitalmente)