

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI RAVENNA

▯▯▯

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

▯▯▯

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 161/2022

promossa da

XXXX

contro

XXXX

▯▯▯

G.E. Dott. Paolo Gilotta

C.T.U. Geom. Samantha Dall'Acqua

▯▯▯

Ravenna, 06.04.2023

Geom. Samantha Dall'Acqua

C.F.: DLL SNT 86S54 H199L / P. IVA 02290640396

Via Sintinina 18A 48123 Ravenna cell 333-4091390

e-mail: info@studiodallacqua.it



CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di ampia casa di abitazione con area cortilizia, sviluppata su piano terra e primo, sita in Comune di Ravenna (RA), in Via Portoncino n. 23-25 con ingresso al n.25, nelle vicinanze del pieno centro storico della città.

Per quanto riguarda le consistenze commerciali (lorde) dei beni in oggetto, sono state dalla scrivente, sempre arrotondate al metro-quadrato e calcolate graficamente solo sugli elaborati grafici a disposizione, ottenendo le superfici commerciali come di seguito riportate:

- Abitazione (sup. ragg.) mq 363 circa;
- Garage (sup. ragg. al 50 %) mq 12 circa;
- Area cortilizia (sup. ragg. al 10%) mq 10 circa

ottenendo una superficie commerciale ragguagliata complessiva di **mq 385 circa**.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni pignorati, attualmente sono così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Prov. RA, Sez. RA, Fg. 72, Mapp. 1070:

- **sub. 3**, Via Portoncino, piano T, Cat. C/6, Cl. 2, Consist. 20 mq, Sup. catastale totale mq 24, rendita € 106,39;
- **sub. 4**, Via Portoncino, piano T-1, Cat. A/3, Cl. 2, Consist. 12,5 vani, Sup. catastale totale mq 360, rendita € 1.258,86.

L'area sulla quale insistono i beni in oggetto, confina con:
Via Portoncino, ragioni XXXX, ragioni XXXX, ragioni XXXX, ragioni
XXXX, ragioni XXXX, parti comuni XXXX, salvo altri.

Catastalmente i beni sopra descritti risultano intestati a:

- **XXXX, Proprietà per 1000/1000.**

L'area sul quale insiste il fabbricato in oggetto, è censita al
C.T. del Comune di Ravenna, Prov. di RA, **Fg. 72, Mapp. 1070,**
Ente Urbano di mq 305.



DATI DI PIGNORAMENTO

Dall'atto di pignoramento immobili del 12.10.2022,
Rep. n. 2872/2022, trascritto in data 22.11.2022 all'art. 17806, si
rileva che: *"...XXXX, come sopra rappresenta, mi ha dichiarato di
volere sottoporre ad esecuzione forzata le seguenti unità
immobiliari:*

- I) Catasto fabbricati Ravenna – Via Portoncino – Piano T –
Foglio 72 – Particella 1070 – Sub. 3 - Cat. C/6 – Cl. 02 – mq
20 (garage);*
- II) Catasto fabbricati Ravenna – Via Portoncino – Piano T/1 –
Foglio 72 – Particella 1070 – Sub. 4 _ Cat. A/3 – Cl. 02 – vani
12,5 (abitazione);..."*

□□□□□

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Nessuna osservazione o discrepanza tra l'attuale

identificazione catastale e quanto pignorato.



PROPRIETA' (C.F., Stato civile, Regime patrimoniale all'acquisto dei beni, ecc.)

I beni pignorati risultano attualmente essere intestati a:

- **XXXX**, Proprietà per 1000/1000.

Si rileva che XXXX è pervenuto in possesso dei beni oggetto del presente procedimento, per i seguenti titoli:

- con atto di compravendita del Notaio Letizia De Rubertis Rep. 32209/4609 del 14.09.1988, registrato in data 28.09.1988 al n. 2189 e trascritto in data 22.09.1988 all'art. 8104; (dal XXXX a XXXX, acquisto dell'originario sub. 2 oggi variato negli attuali sub. 3 e 4);

- con atto di compravendita del Notaio Letizia De Rubertis Rep. 33552/4885 del 16.01.1989, trascritto in data 27.01.1989 all'art. 1061 (dal XXXX alla XXXX, acquisto dell'originario sub. 1 oggi variato negli attuali sub. 3 e 4);

- con atto di compravendita del Notaio Alberto Raponi Rep. 163643/11013 del 31.12.1991, registrato a Ravenna il 20.01.1992 al n. 713 e trascritto in data 24.01.1992 all'art.1829 (dalla XXXX al XXXX, acquisto dell'originario sub. 1 oggi variato negli attuali sub. 3 e 4).

Dalle note di trascrizione dei suddetti atti del Notaio De Rubertis Rep. 32209/4609 e del Notaio Raponi Rep. 163643/11013, si rileva che XXXX dichiarò di essere

coniugato in regime di separazione dei beni.

Dalla sottoscritta è stato poi richiesto, presso i competenti uffici comunali - Servizi demografici del Comune di Ravenna, il Certificato di Stato Civile dell'esecutato, dalla quale si rileva appunto, che XXXX aveva contratto matrimonio in data XXXX.

La sottoscritta, ha provveduto quindi a richiedere "l'estratto riassunto atto di matrimonio" ai competenti uffici Servizi demografici – Stato Civile, dal quale risulta che XXXX e XXXX *"...hanno tra loro contratto matrimonio a XXXX il XXXX e che con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni..."*

Successivamente, come riportato nelle annotazioni del suddetto "estratto riassunto atto di matrimonio", si rileva che: *"Con provvedimento del Tribunale di Ravenna in data XXXX, la sentenza di separazione dei coniugi sottoscritta il XXXX è stata omologata. Ravenna, lì XXXX"*

□□□□□

ESISTENZA DI PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E CONVENZIONI

Dalla nota di trascrizione dell'atto di compravendita del Notaio Letizia De Rubertis Rep. 32209/4609 del 14.09.1988, registrato il 28.09.1988 al n. 2189 e trascritto in data 22.09.1988 all'art. 8104 (acquisto dell'originario sub. 2 oggi variato negli attuali sub. 3 e 4), si rileva quanto segue: *"...Venne inoltre compresa nella vendita la comproprietà pro-quota delle parti*

comuni, oltre che alla porzione di fabbricato in oggetto anche all'altra porzione indicata nel citato Mod. 44/N col mappale 1070/sub. 1 ed in particolare dell'area su cui dette porzioni insistono ed adiacente (mappale N.C.T. 1070 di mq. 305).

Saranno a carico dei proprietari dell'area cortilizia indicata con il mappale 1070, le spese di costruzione di un muro da eseguirsi sul confine con la restante proprietà del venditore.

Detto muro, che dovrà avere un'altezza non inferiore a ml. 2, dovrà essere costruito contemporaneamente ai lavori di ristrutturazione del fabbricato in oggetto.

Convennero le parti che devono intendersi cessate tutte le preesistenti servitù di passaggio e pertinenza a favore ed a carico delle loro rispettive confinanti proprietà.

Il venditore si riservò il diritto di continuare a scaricare le acque chiare dell'adiacente parte di area cortilizia rimasta di sua proprietà nella fogna esistente che viene a trovarsi circa sulla convergenza del muro di confine..."

Dalla nota di trascrizione dell'atto di compravendita del Notaio Letizia De Rubertis Rep. 33552/4885 del 16.01.1989, trascritto in data 27.01.1989 all'art. 1061 (acquisto dell'originario sub. 1 oggi variato negli attuali sub. 3 e 4), si rileva quanto segue: *"...E' inoltre compresa nella vendita la comproprietà pro-quota delle parti comuni, oltre che alla porzione di fabbricato in oggetto anche all'altra porzione indicata nel citato Mod. 44/N col mappale 1070/sub. 2 ed in particolare dell'area su cui dette porzioni*

insistono ed adiacente (mappale N.C.T. 1070 di mq. 305).

Saranno a carico dei proprietari dell'area cortilizia indicata con il mappale 1070, le spese di costruzione di un muro da eseguirsi sul confine con la restante proprietà del venditore.

Detto muro, che dovrà avere un'altezza non inferiore a ml. 2, dovrà essere costruito contemporaneamente ai lavori di ristrutturazione del fabbricato in oggetto.

Convennero le parti che devono intendersi cessate tutte le preesistenti servitù di passaggio e pertinenza a favore ed a carico delle loro rispettive confinanti proprietà.

Il venditore si riservò il diritto di continuare a scaricare le acque chiare dell'adiacente parte di area cortilizia rimasta di sua proprietà nella fogna esistente che viene a trovarsi circa sulla convergenza del muro di confine..."

Dalla nota di trascrizione dell'atto di compravendita del Notaio Alberto Raponi Rep. 163643/11013 del 31.12.1991, trascritto in data 24.01.1992 all' art. 1829 (acquisto dell'originario sub. 1 oggi variato negli attuali sub. 3 e 4) si rileva quanto segue: *"...E' inoltre compresa nella vendita di cui infra la comproprietà pro-quota delle parti comuni, oltre che alla porzione di fabbricato in oggetto anche all'altra porzione indicata col Mappale 1070/sub.2, ed in particolare dell'area su cui dette porzioni insistono ed adiacente (Mappale 10. Di mq. 305 del N.C.T.) ..."*

Ed anche *"...Stessi patti e condizioni fissati o richiamati nell'atto Notaio De Rubertis in data 16 gennaio 1989, trascritto a*

Ravenna con nota 27 gennaio 1989 art. 1061 reg. part....”

(Il tutto come meglio specificato nelle suddette note di trascrizione degli atti del Notaio De Rubertis e Notaio Raponi, al quale si rimanda integralmente)

Si ritiene inoltre, che possano sussistere comunque tutte quelle servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti e nascenti dallo stato di fatto e dalla natura dei luoghi oltre la comproprietà e l'uso di tutte le parti e cose comuni dell'immobile, come da codice civile.

Si precisa che, dalla lettura delle formalità di acquisto a nome di parte eseguita, si rileva che i beni oggetto di pignoramento non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico.



PROVENIENZA DEI BENI

In merito alla provenienza dei beni si rileva che XXXX è pervenuto in possesso dei beni oggetto del presente procedimento, per i seguenti titoli:

- con atto di compravendita del Notaio Letizia De Rubertis Rep. 32209/4609 del 14.09.1988, trascritto in data 22.09.1988 all'art. 8104 XXXX ha acquistato dal XXXX il bene originariamente censito al Mapp. 1070 sub. 2 (oggi variato negli attuali sub. 3 e 4);
- con atto di compravendita del Notaio Letizia De Rubertis Rep. 33552/4885 del 16.01.1989, trascritto in data 27.01.1989 all'art. 1061, XXXX ha acquistato dal XXXX il bene originariamente censito al Mapp. 1070 sub. 1 (oggi variato negli attuali sub. 3 e 4);

- con atto di compravendita del Notaio Alberto Raponi Rep. 163643/11013 del 31.12.1991, registrato a Ravenna il 20.01.1992 al n. 713 e trascritto in data 24.01.1992 all'art. 1829, XXXX ha acquistato XXXX il bene originariamente censito al Mapp. 1070 sub. 1 (oggi variato negli attuali sub. 3 e 4).

(Il tutto come meglio precisato e specificato nelle note di trascrizione dei suddetti atti al quale si rimanda integralmente)



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 01.02.2023, i beni in oggetto, risultavano occupati da familiari dell'esecutato, in virtù di comodato trascritto e non registrato; pertanto ai fini della vendita, i beni potranno considerarsi **da liberare al decreto di trasferimento**.



ISPEZIONI IPOTECARIE

(a carico di parte eseguita aggiornate al 15.03.2023)

ISCRIZIONI

Art. 788 del 25.03.2016

IPOTECA GIUDIZIALE (decreto ingiuntivo)

Atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 23.11.2015

Rep. n. 1658/2015

ISCRIZIONE: € 350.000,00

SORTE: € 222.466,86

GRAVA: immobili siti in Comune di Ravenna (RA), Via del Portoncino, censiti al C.F. di detto Comune, al Fg. 72, Mapp. 1070,

sub. 3 e 4; (oltre ad immobili di proprietà di altri soggetti, non oggetto del presente procedimento e quindi non indicati)

- Annot. Art.209/31.01.2020 restrizione
- Annot. Art.2298/07.10.2020 restrizione
- Annot. Art.1876/09.07.2021 restrizione

(annotamenti non visionati perché estranei al presente procedimento)

NOTA: nella nota di trascrizione non è indicata la Sezione urbana di Ravenna

□□□□□

Art. 3232 del 18.10.2017

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/ RISCOSSIONE (Ruolo e avviso di accertamento esecutivo)

Atto dell'XXXX del 17.10.2017 Rep. n. 1168/9317

ISCRIZIONE: € 193.743,68 SORTE: € 96.871,84

GRAVA: immobili siti in Comune di Ravenna (RA), censiti al C.F. di detto Comune, Sez. RA, Fg. 72, Mapp. 1070, sub. 3 e 4.

□□□□□

Art. 3932 del 29.09.2022

IPOTECA GIUDIZIALE (decreto ingiuntivo)

Atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 04.07.2022

Rep. n. 704/2022

ISCRIZIONE: € 250.000,00 SORTE: € 742.543,37

GRAVA: immobili siti in Comune di Ravenna (RA), Via Portoncino, censiti al C.F. di detto Comune, Sez. RA, Fg. 72, Mapp. 1070,

sub. 3 e 4.

□□□□□

TRASCRIZIONI CONTRO

Art. 17806 del 22.11.2022

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Atto Giudiziario Ufficiale giudiziario Tribunale di Ravenna
del 12.10.2022 Rep. n. 2872/2022

GRAVA: immobili siti in Comune di Ravenna (RA), Via Portoncino ,
censiti al C.F. di detto Comune, Sez. RA, Fg. 72, Mapp. 1070,
sub. 3 e 4.

□□□□□

In data 10.08.2009 all'art.9588, risulta trascritta la separazione
consensuale con concessione di comodato, emessa dal Tribunale
di Ravenna in data 13.10.2008 rep. 5604.

La formalità risulta a favore dei figli XXXX e XXXX e della moglie
XXXX ed ha per oggetto la casa coniugale censita al Catasto
Fabbricati di Ravenna al Fg.72 Mapp.1070 sub. 3 e 4 (*nella
formalità non è indicata la Sezione Urbana di Ravenna*).

Dal quadro "D" della nota si rileva: *"La casa coniugale a Ravenna
Via Portoncino, 25 di proprietà esclusiva XXXX, viene concessa da
quest'ultimo in comodato per 35 anni alla moglie, al figlio XXXX e
alla figlia XXXX..."*

(Il tutto come meglio specificato nelle suddette ispezioni
ipotecarie e formalità, a cui si rimanda integralmente)

☞☞☞

REGIME FISCALE VENDITA

Si ritiene, in linea generale, che essendo l'esecutato un soggetto privato, la vendita degli immobili in oggetto, non sia soggetta ad iva, e sia soggetta, all'imposta ipotecaria, all'imposta catastale, all'imposta di registro, e comunque a tutte quelle imposte e nelle misure stabilite dalla legislazione vigente.



REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla trascrizione degli atti di provenienza sopra citati, nulla si rileva in merito alla regolarità edilizia.

Dalla sottoscritta sono stati reperiti presso il Comune di Ravenna, i seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione n. E880/89 del 08.08.1989, P.G. 50047 del 23.11.1988;
- Autorizzazione n. 1057 del 06.08.1990, P.G. 44696/89 del 19.10.1989;
- Autorizzazione edilizia in variante n. 2668 del 25.11.1993 PG 12492/93 del 23.03.1993;
- Abitabilità PG 27368 del 23.06.1997.

Dal confronto tra i documenti visionati e lo stato di fatto, si sono riscontrate alcune difformità e precisamente:

la presenza di una finestrella, nel bagno al piano terra (lato Via Portoncino) che, come da Concessione n. 2668/1993, doveva essere chiusa, e di una ulteriore finestrella nel locale dispensa al piano terra (lato corte), che, come da Concessione n. 2668/1993,

non doveva essere realizzata;

la mancanza di impianto di ricambio d'aria mediante aspirazione meccanica, nei bagni sprovvisti di apertura ed anche nei bagni con aperture di esigue dimensioni, sempre come previsto dalla Concessione n. 2668/1993; si rileva il diverso utilizzo del bagno al piano terra adiacente il locale lavanderia, utilizzato invece come dispensa.

Di tali difformità, che dovranno essere regolarizzate, con apposita pratica edilizia in sanatoria e/o regolarizzate mediante rimessa in pristino, si terrà conto in sede di valutazione.

Si precisa anche che, come da Concessione n. 2668/1993, era stata prevista la chiusura di due aperture esterne al piano terra, lato Via Portoncino, rispettivamente l'apertura nel locale di servizio (di cui rimane come evidenziato nella sopracitata Concessione, solo il sopraluce) e di una porta – che originariamente era un ulteriore ingresso - presente nel soggiorno; tali aperture sono tamponate internamente e ne rimane il solo infisso esterno su via Portoncino.

Si evidenzia anche, che sono state riscontrate alcune incongruenze grafiche nella planimetria catastale dell'abitazione e precisamente: nella planimetria catastale è riportata la finestrella presente nel bagno al piano terra (lato Via Portoncino), che doveva essere invece chiusa, e sono rappresentate due finestre, anziché una, nel locale dispensa al piano terra.

Si ritiene che l'aggiornamento della planimetria catastale,

possa effettuarsi, a consuntivo anche delle sanatorie e/o pratiche edilizie che dovessero rendersi necessarie.

Si rileva inoltre che, nell'estratto di mappa, è rappresentato un "manufatto secondario", posto sul retro del fabbricato, nell'area cortilizia.

In sede di sopralluogo, si è appurato che tale manufatto non è più presente, probabilmente, perché demolito e/o crollato, precisando però, che dalla scrivente non è stata reperita nessuna richiesta/denuncia di demolizione/crollo, tra la documentazione visionata presso il Comune di Ravenna. Era stato presentato un progetto di ristrutturazione/restauro al quale poi, presumibilmente, non è stato dato corso, dalla scrivente infatti non stata reperita alcuna licenza/concessione edilizia.

Si precisa inoltre che, non risulta perfettamente materializzato il confine di proprietà nella porzione di corte a sud-ovest, essendo solo posizionate barriere in metallo "da cantiere", e che pertanto sarà da ripristinare/materializzare.

Si ritiene quindi, anche a seguito delle opportune pratiche edilizie che dovranno presentarsi, che sia necessario anche un aggiornamento della mappa catastale mediante "Tipo mappale per demolizione"

Come già precedentemente detto, delle difformità sopra evidenziate, si terrà conto in sede di valutazione.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni

anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n°. 380, della L. 47/85, nonché della L.R. n. 23/2004 e successivi aggiornamenti e modificazioni.

□□□□□

Urbanisticamente i beni in oggetto, sono inseriti in un'area destinata dal **R.U.E 4.1 - Componente edificio a**: Spazio urbano, Città storica, Edifici, CSD - Edifici prevalentemente residenziali di valore documentario e/o tipologico, Art. VIII.2.6; ed anche - **Componente di zona a**: Spazio urbano, Città storica, Spazi aperti - Aree di pertinenza degli edifici, Aree di pertinenza in ambito di valore storico documentario e/o tipologico, Art. VIII.2.11;

dal RUE 4.2 - Componente Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 1, Art.IV.1.13

Si precisa quanto riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione, all'art. VIII.2.6:

"1. Sono Edifici prevalentemente residenziali di valore documentario e/o tipologico CSD gli edifici che costituiscono in prevalenza il tessuto edilizio della Città storica e sono prevalentemente destinati alla residenza. Tali edifici e/o complessi sono da conservare e tutelare sia nella loro sagoma che nelle caratteristiche documentarie e tipologiche salvaguardando gli elementi compositivi, i materiali e i particolari costruttivi sia attinenti i prospetti che la loro immagine complessiva. Qualora

siano stati sottoposti ad interventi contrastanti con la loro immagine originaria, in caso di intervento devono essere attuate tutte quelle opere che possano ripristinare la congruenza con i caratteri dell'edificio e/o del suo intorno, compresa l'eliminazione delle superfetazioni o la loro trasformazione-riqualificazione qualora regolarmente autorizzate, sanate o condotate.

2. Per tali Edifici sono consentiti gli interventi di MO, MS e RRC.

Sono consenti altresì interventi di RE solo ed esclusivamente ai fini di cui alla L.R. 11/98 (recupero sottotetti) e di ripristino di edifici esistenti, o parti di essi, alle condizioni di cui alla lettera f) dell'Allegato (articolo 9 c1) della LR 15/2013.”

Si precisa anche quanto riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione, all'art. VIII.2.11:

“ 1. Il RUE individua nelle tavole RUE 4.1 le Aree di pertinenza degli edifici della Città storica, classificandole a seconda del diverso valore e sulla base della classificazione dell'edificio compreso nella stessa Ue.

Il RUE individua nelle Tavv. RUE 4.1 e 4.2 i giardini e/o orti privati da conservare per i quali oltre alle prescrizioni di cui al presente articolo si applicano anche quelle di cui all'art. IV.1.7 c4.

2. Qualora vengano previsti interventi in edifici compresi nelle relative Aree di pertinenza, anche le medesime dovranno essere oggetto di rilievo e intervento di RRA.

Ad un maggior grado di valore della Ue dovrà corrispondere un maggiore grado qualitativo dell'intervento di RRA e di controllo

anche per l'area pertinenziale. Tutti gli interventi su aree pertinenti di edifici classificati CSU e CSM vanno attuati nel rispetto di quanto definito al c4 dell'art. IV.1.7.

3. Tutti gli interventi nelle Aree di pertinenza degli edifici dovranno conservare e/o implementare le caratteristiche tipiche dei cortili e giardini tradizionali, con la conservazione e/o nuova disposizione delle essenze tipiche, il disegno dei percorsi, l'uso di materiali tradizionali per le pavimentazioni, gli arredi e le decorazioni. Sono ammesse pavimentazioni esclusivamente permeabili.

4. Qualora dalle analisi previste al c4 dell'art. IV.1.7 emergesse una consistenza arborea e/o dello spazio aperto compatibile con la sistemazione a parcheggio nel verde dell'area, questa può essere adibita a tale uso. Tale sistemazione deve prevedere la naturalità e permeabilità delle eventuali parti pavimentate (grigliato inerbante) e la sistemazione a verde dell'area con adeguate essenze arboree e/o arbustive.”

(Il tutto come meglio precisato e specificato nelle Norme Tecniche di attuazione al quale si rimanda integralmente con tutte le precisazioni e prescrizioni in esse contenute e di cui si allega stralcio relativo agli artt. VIII.2.6 e VIII.2.11)

Si precisa poi, che con G.C. del 14.01.2022 è stato assunto il nuovo PUG-Piano Urbanistico Generale.



DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni e della loro

consistenza, alla scrivente non sembra opportuna, né giustificata la vendita dei cespiti in più lotti, pertanto i beni saranno venduti in **un unico lotto**.



DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE

Trattasi di ampia casa di abitazione con area cortilizia, sviluppata su piano terra e primo, sita in Comune di Ravenna (RA), in Via Portoncino n. 23-25 con ingresso al n.25, posta nelle vicinanze del pieno centro storico della città.

La casa, sviluppata su due livelli fuori terra, è composta al piano terra da: ampio ingresso, disimpegno, locale di servizio, ampio soggiorno con porzione dotata di doppio volume, cucina, zona pranzo, locale dispensa, lavanderia con annesso piccolo locale utilizzato come dispensa (anziché wc), garage (utilizzato come ripostiglio) e con ampia area cortilizia accessibile dalla zona pranzo, e che si sviluppa quindi sul retro del fabbricato rispetto alla Via Portoncino, particolare di “valore” considerata la posizione.

Tra l'ingresso e la cucina, è presente un cavedio di forma pressochè circolare, con struttura in vetro e metallo, a tutta altezza, che conferisce maggiore luminosità agli ampi ambienti interni, e di particolare aspetto estetico ed architettonico.

Al primo piano, accessibile da scala in metallo con pedate in legno, sono invece presenti: disimpegno, tre camere da letto

ciascuna dotata di proprio bagno, e di cui una dotata di soppalco (con lucernaio), ed un'altra con ripostiglio/cabina-armadio ed adiacente ampio terrazzo, ed è inoltre presente un locale studio con "aggetto" sul soggiorno del piano terra, e un piccolo balconcino in metallo accessibile dallo studio stesso.

- **FINITURE ESTERNE**

- **Pareti:** intonacate e tinteggiate

- **FINITURE INTERNE**

- **Pareti:** intonacate e tinteggiate

- **Finestre:** in prevalenza in pvc con vetro camera

- **Oscuranti:** sono presenti persiane al primo piano nelle finestre fronte strada, e nelle due finestre verso la corte, nel bagno della camera con adiacente il terrazzo

- **Pavimentazioni:** sono in travertino al piano terra, ed in legno al primo piano, eccetto il bagno nella camera con soppalco che ha pavimento e rivestimento in ceramica

- **Cucina:** di ampie dimensioni è direttamente collegata con la sala pranzo da pranzo

- **Bagni:** quello posto al piano terra presenta lavandino, bidet e vaso; al primo piano, il bagno della camera adiacente il terrazzo, ha lavandino, doccia con box, vasca, vaso e bidet; il bagno nella camera con soppalco, ha lavandino, vaso, bidet, e doccia con box, mentre il bagno nell'altra camera (anche questa - lato Via Portoncino) ha lavandino, vaso, bidet e doccia con box.

- **IMPIANTI**

- **Elettrico:** è sotto traccia
- **Termico:** è presente caldaia, alloggiata nel locale lavanderia e sono presenti termosifoni in alcuni ambienti; è presente anche impianto di condizionamento con alcuni split interni al primo piano.

Sono state reperite presso il Comune di Ravenna, le certificazioni di conformità dell'impianto di riscaldamento-sanitario-gas e dell'impianto elettrico generale (escluso Tv e corpi illuminanti), annesse alla pratica di abitabilità del 1997.

ACCESSORI

- **Garage:** posto al piano terra, utilizzato come ripostiglio/sgombero, presenta porta carrabile con porta pedonale su via Portoncino ed ha pavimentazione in materiale ceramico; è presente la sola corrente elettrica
- **Terrazzo:** al primo piano, adiacente ed accessibile dalla camera posta sul "lato corte", presenta pavimentazione in materiale ceramico e barriera in metallo
- **Area cortilizia:** posta sul retro del fabbricato rispetto via Portoncino, risulta prevalentemente lasciata a verde con albero ad alto fusto ed arbusto, ed è presente piccola zona prospiciente la zona pranzo, pavimentata con legno da esterni che come comunicato alla scrivente in sede di sopralluogo, in parte è ammalorato.

Come già sopra accennato, si ravvisa che non risulta perfettamente materializzato il confine di proprietà nella porzione

di corte a sud-ovest e che in parte, al momento del sopralluogo, non risultava accessibile.

➤ **CONSIDERAZIONI GENERALI:** lo stato di conservazione e manutenzione è in generale buono, i materiali e le finiture sono ovunque di buona qualità, coevi comunque all'anno in cui è avvenuta la ristrutturazione del fabbricato (1994 – 1997 circa); si ravvisa la presenza di alcune tracce di umidità.

Le altezze interne dell'appartamento sono variabili: al piano terra è di m 2,75 circa nel soggiorno nella zona fronte strada, al primo piano nello studio è variabile da un min di 2,60 circa lato Via Portoncino ad un max di m 3,55 circa al colmo, così come per l'adiacente camera da letto, nel soppalco varia da un min di m 1,30 circa ad un max di m 1,95 circa; nel garage al piano terra è di m 2,76 circa.



CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale complessiva ragguagliata dei beni in oggetto è di **mq 385 circa**.



VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERIO DI STIMA

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico – comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni

analoghi od assimilabili sulla stessa piazza, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze
- tipologia edilizia
- destinazione d'uso,
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili similari.

□□□□□

FONTI DI INFORMAZIONE

In considerazione di quanto sopra esposto, visto l'attuale andamento del settore immobiliare, la sottoscritta in base alla propria esperienza professionale ed anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie ed operatori Immobiliari locali, dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (OMI), analisi dei valori riportati a livello locale dalle quotazioni da *“Osservatorio Immobiliare 2021 Ravenna e Provincia”* edito dalla FIAIP, dalle quotazioni del *“Rapporto Immobiliare 2022”* edito dalla FIMAA, dalle quotazioni del *“Borsino Immobiliare”*, ritiene che, in condizioni di libero mercato, il più probabile valore commerciale unitario per i beni considerato libero sarebbe di € 2.200,00/mq e pertanto:

- *Sup. ragg. complessiva mq 385 x € 2.200,00 = € 847.000,00*

□□□□□

ADEGUAMENTI, CORREZIONI DI STIMA e DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

- Si ritiene di effettuare una prima riduzione rispetto al valore sopra determinato, per le difformità sopra citate con rimozioni e/o ripristini, ed eventuali regolarizzazioni e/o sanatorie che dovessero rendersi necessarie, l'aggiornamento della planimetria catastale e della mappa catastale, stimata forfettariamente e ritenuta verosimilmente sufficiente nella misura del 2% circa, da cui, si ottiene *un valore di mercato in tondo di:*

$$€ 847.000,00 \times 0,98 = € 830.000,00$$

- considerato poi 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 di diritto in cui si trovano, come da disposizioni del G.E., si ritiene di applicare al valore sopra definito una riduzione di circa il 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nonché per la immediatezza della procedura giudiziaria, le assunzioni inerenti l'incertezza sui: tempi di vendita, emissione del D.d.T., liberazione dei beni, consegna all'aggiudicatario, al fine di renderli maggiormente appetibili e di favorirne una rapida alienazione, determinando il valore di vendita forzata in tondo in: € 700.000,00 (settecentomila/00).



Ritiene così la sottoscritta di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

Ravenna, 06.04.2023

geom. Samantha Dall'Acqua

