

	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA	
	* * *	N. 61/2021
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	Promosso da:	<u>Udienza 11/05/2022</u>
	***	<u>Ore 10.30</u>
	(Avv.ti ***)	
	contro	

	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 01/12/2021	
	nominava quale Esperto Stimatore lo scrivente Ing. LUCA	
	MAZZAVILLANI, con studio in Ravenna, via Alberoni n.49, il quale	
	accettava l'incarico e depositava in Cancelleria il giuramento in data	
	21/12/2021. Il Giudice dell'Esecuzione assegnava all'Esperto Estimatore	
	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	
	esecutata 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, fino all'individuazione del più prossimo	
	titolo d'acquisto, 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 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 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, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli	
	trascritti, di carattere storico-artistici, di prelazione dello Stato ex	
	D. Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri 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, 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 le caratteristiche di zona a cui è soggetto il bene; in	
	manca di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai	
	sensi di legge, quantificando orientativamente 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 orientativamente 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	
	orientativamente 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 specifica autorizzazione e a fronte di specifico preventivo	
	di spesa a redigere planimetria conforme e proceda, se è	
	necessario, all'accatastamento;	
	17. segnali eventuali variazioni colturali 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 15% 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	
	quota 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.

* * *

PREMESSA

Il sottoscritto, dopo aver preso visione della documentazione agli atti,

eseguito le visure presso l'Agenzia delle Entrate, controllato e aggiornato

quelle presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, preso contatto con

l'Ufficio Tecnico Comunale per estrarre copia dei documenti amministrativi

necessari, eseguito le indagini di carattere generale ed assunto informazioni

circa i valori commerciali di beni simili, effettuato i sopralluoghi alla

presenza del Custode in data 15/02/2022 e 07/03/2022, espone la presente relazione.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

- DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

- DATI DI PIGNORAMENTO

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- PROPRIETÀ

- REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

- PROVENIENZA DEL BENE

- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- INDAGINE AMMINISTRATIVA

- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

- DESCRIZIONE DEL BENE

- 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.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 03/05/2021 al n.8744

reg. gen e al n. 6087 reg. part. sono state pignorate a favore di *** le

seguenti quote:

- **quota indivisa di 1/3 della piena proprietà** di porzione del fabbricato

condominiale sito in Ravenna, via Giuseppe Pasolini n.41 censito al

Catasto Fabbricati del comune di RAVENNA sez. Ravenna, foglio 75

Particella 128, sub 7, Z.C. 1, Piano 3-4, categoria A/2, classe 3, vani 5,

R.C. €697,22;

- **quota indivisa di 1/3 della piena proprietà** di casa di civile abitazione

sita in Ravenna, via Piemonte n.4 censita al **Catasto Fabbricati del**

comune di RAVENNA sez. Ravenna, foglio 71 Particella 538, Z.C. 1,

Piano T-1, categoria A/7, classe 2, vani 9, R.C. €1.696,57;

- **quota indivisa di 2/3 della piena proprietà** di fabbricato adibito a

circolo ricreativo sito in Ravenna, via Portone n.35 censito al **Catasto**

Fabbricati del comune di RAVENNA sez. Ravenna, foglio 72

Particelle 86 e 87 (graffati), Z.C. 1, Piano T, categoria C/4, classe U, mq

146, R.C. €754,03;

* * *

DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Dall'esame degli immobili pignorati, a parere dello scrivente, appare

opportuna e ragionevole la vendita in **n.3 lotti.**

LOTTO N.1

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Quota pari a 1/3 della piena proprietà di appartamento, in edificio

condominiale composto da 6 unità oltre ad esercizio commerciale al piano

terra, posto al piano terzo oltre cantina posta al piano quarto; detto appartamento è costituito da ingresso, cucina, soggiorno, n.2 camere da letto, e bagno, oltre a proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali a norma di legge; è presente l'ascensore condominiale. Il tutto ubicato in Ravenna, via Giuseppe Pasolini n.41.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietario per la quota di 1/3

*** proprietario per la quota di 2/3

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 75:

- Particella 128, Sub. 7, Z.C. 1, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 5 vani, S.C. 77 m², rendita Euro 697,22, Via Giuseppe Pasolini n.41, Piani 3-4.

L'area su cui insiste l'edificio di cui l'u.i. fa parte è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, sez. RA, al Foglio 75, Particella 128 Ente Urbano di mq. 260.

Sin da ora si evidenzia che la cantina che i proprietari dichiarano di occupare da quando ne hanno memoria, e che è stato possibile visionare, risulta quella afferente al sub.3 (sulle planimetrie catastali originarie dell'anno 1964), ora soppresso, dal quale furono originati i subb.9 e 10, anch'essi ora soppressi. Sulla planimetria del sub 9 fu, ad avviso dello scrivente, erroneamente rappresentata la cantina afferente al sub.7 invece di quella di cui al precedente sub.3; tale errore non fu rilevato quando i subb.9 e 10 furono fusi nel 2018 per originare il sub.11 con il risultato che attualmente la cantina

propria del sub 7 risulta rappresentata anche nella planimetria del sub.11 e

occupata senza titolo dal proprietario dell'appartamento di cui al sub.7.

* * *

CONFINI

L'appartamento è in confine con muri perimetrali esterni su tre lati, beni

comuni, salvo altri. La cantina afferente al sub.7, oggetto di esecuzione

risulta in confine con muri perimetrali su due lati, beni ***, beni comuni,

salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

*** nato a *** il ***

C.F. ***, proprietario per la quota di 1/3

*** nato a *** il ***

C.F. ***, proprietario per la quota di 2/3

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella

riportata sull'atto di pignoramento in atti.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Come si evince dall'atto di provenienza, *“Nella vendita sono compresi i*

proporzionali diritti condominiali sulle parti e cose comuni del fabbricato di

cui è parte la porzione immobiliare sopradescritta alla lettera A) a norma

dell'art. 1117 del c.c., meglio precisate nell'atto di compravendita a rogito

*del Notaio *** di Ravenna in data ***, repertorio n. ***, debitamente registrato e trascritto a Ravenna in data *** all'art. ***.*

La parte venditrice dichiara che i rapporti tra i condomini e la gestione amministrativa dello stabile di cui fa parte la porzione immobiliare sopradescritta alla lettera A) sono disciplinati a norma del vigente Regolamento di condominio, con allegate le tabelle millesimali di ripartizione delle spese, che la parte acquirente dichiara di accettare”

* * *

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l’Agenzia del Territorio non risultano gravami sull’attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Da quanto emerge dallo stato civile del comune di ***, l’esecutato risulta coniugato con *** dal *** in regime di separazione dei beni

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Per la provenienza al ventennio si rimanda al certificato notarile in atti del *** stilato dal *** in ***.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti del *** stilato dal Notaio *** in ***; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l’assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della

relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

1) **Abitabilità rilasciata in data *** Prot. ***** (questo documento compare negli elenchi ma non è stato reperito);

2) **Autorizzazione lavori edili n. *** del *** pratica P.G.***** per lavori edili di riparazione di cornicione di gronda e del manto di copertura intestata a ***;

3) **Domanda di concessione edilizia in sanatoria n. *** del *** tacitamente accolta il ***** per modifiche interne ed esterne delle parti condominiali intestata a *** ;

4) **Agibilità P.G. *** del ***** riferita alla domanda di concessione in sanatoria di cui al punto 2);

5) **Domanda di condono edilizio n. *** P.G. *** del *** tacitamente accolta il ***** per realizzazione di balcone e trasformazione di finestra in portafinestra intestata a Gattavecchia Giuseppe;

6) **Agibilità P.G. *** del ***** riferita alla domanda di concessione in sanatoria di cui al punto 5).

L'immobile, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli

elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale a meno di:

- mancata rappresentazione colonne/cavedi nella camera da letto e nella cucina: tali difformità costituiscono, a parere dello scrivente, tolleranza costruttiva ex art. 19-bis della L.R. 23/2004 risalendo con tutta probabilità all'epoca della costruzione;
- modifica posizione aperture su tramezzi interni per la cui realizzazioen si rende necessaria CILA in sanatoria con sanzione stimata in € 333,00; per la redazione di tale pratica si stimano spese tecniche pari a € 1.000,00 + IVA; di tali costi si terrà conto nella stima.

L'immobile, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme alla

planimetria catastale reperite presso l'Agenzia delle Entrate. Si ribadisce che

la cantina che i proprietari dichiarano di occupare da quando ne hanno

memoria, e che è stato possibile visionare, risulta quella afferente al sub.3

(sulle planimetrie catastali originarie dell'anno 1964) ora soppresso, dal

quale furono originati i subb.9 e 10 (nel 1987), anch'essi ora soppressi. Sulla

planimetria del sub 9 fu, ad avviso dello scrivente, erroneamente

rappresentata la cantina afferente al sub.7 invece di quella di cui al

precedente sub.3; tale errore non fu rilevato quando i subb.9 e 10 furono fusi

nel 2018 per originare il sub.11 con il risultato che attualmente la cantina

propria del sub 7 risulta rappresentata anche nella planimetria del sub.11 e

occupata senza titolo dal proprietario dell'appartamento di cui al sub.11,

mentre la cantina occupata dal locatario del sig. Gattavecchia non risulta, ad

oggi rappresentata in alcuna planimetria catastale (si vedano allegati 13 e

22). Si renderà necessaria una verifica “storica” delle planimetrie catastali	
affendenti al sub 11 e una rettifica della planimetria di cui al suddetto sub.11	
(non oggetto di esecuzione) e la ripresa del possesso delle rispettive cantine	
fra i proprietari dei subb.7 e 11. Di tale problematica si terrà conto nella	
successiva stima del bene.	
Si segnala, in ogni caso, che l’aggiudicatario potrà, 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. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e	
successive modificazioni.	
Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e	
sanzionatorie in atto.	
<u>Urbanisticamente</u> , alla data della redazione della presente perizia, il bene	
oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le	
seguenti componenti:	
• Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Modalità attuative, Ue -	
Delimitazioni delle unità edilizie; Art. VIII.2.2 c2;	
• Comp. perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città	
Storica; Art. VIII.2;	
• Comp. perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio,	
Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;	
• Comp. di zona: Spazio urbano, Città storica, Spazi aperti - Aree di	
pertinenza degli edifici, Aree di pertinenza degli edifici; Art.	
VIII.2.11;	
• Edificio: Spazio urbano, Città storica, Edifici, Edifici incompatibili	
con il contesto CSI4 - Per assetto morfologico incongruo a	

modificazione favorita con trasferimento parziale dei diritti edificatori; Art.VIII.2.8 c7.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da locatore in forza di contratto d'affitto sottoscritto in data 28/01/2022 e registrato a Ravenna al n.*** in pari data, pertanto in data successiva a quella del pignoramento e quindi non opponibile alla procedura. L'immobile è pertanto occupato da locatario in forza di titolo non opponibile alla procedura.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di quota pari a 1/3 della piena proprietà di appartamento, in edificio condominiale composto da 6 unità oltre ad esercizio commerciale al piano terra, posto al piano terzo oltre a cantina posta al piano quarto; detto appartamento è costituito da ingresso, cucina, soggiorno, n.2 camere da letto, e bagno, oltre a proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali a norma di legge; è presente l'ascensore condominiale. Il tutto ubicato in Ravenna, via Giuseppe Pasolini n.41, nel centro storico del capoluogo.

L'edificio di cui il presente lotto fa parte si sviluppa su n.5 piani fuori terra.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Il fabbricato ha struttura mista in muratura/c.a. e tramezzi in laterizio intonacato e tinteggiato, solai intermedi e di copertura in laterocemento; l'androne comune ha pavimentazione in ceramica e la scala comune in

marmo.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

L'appartamento oggetto di stima al piano terzo ha una pianta rettangolare con una superficie (al lordo dei muri) a puro titolo indicativo di m² 73,00; è presente balcone di superficie a puro titolo indicativo pari a m² 1,90; la cantina al piano quarto ha una superficie (al lordo dei muri) a puro titolo indicativo di m² 14,90.

STATO DI CONSERVAZIONE

L'u.i. pur essendo in sufficienti condizioni di conservazione, denuncia l'epoca di costruzione (primi anni '60 del secolo scorso) con le relative finiture.

FINITURE

Pareti interne: paramenti in laterizio intonacati e tinteggiati

Infissi esterni: finestre in legno con vetro singolo con tapparelle.

Infissi interni: portoncino caposcala di sicurezza; porte interne in legno tamburato.

Pavimenti e rivestimenti: pavimenti in ceramica in bagno e in una delle camere da letto, in legno nell'altra; pavimento in graniglia nella cucina e in marmo nel soggiorno; in ceramica i rivestimenti del bagno e della cucina.

Impianto di riscaldamento: impianto autonomo di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria con caldaia murale a gas e termosifoni in ghisa.

Impianto di raffrescamento: n.p.

Impianto idrico/sanitario: caldaia murale (di cui al punto precedente) per la produzione di acqua calda sanitaria; sono presenti box doccia, lavabo, wc e

bidet nel bagno.

Impianto elettrico/tv: completo, sottotraccia.

Con riferimento agli impianti elettrico e termoidraulico non è stato possibile reperirne le dichiarazioni di conformità.

Sentito l'amministratore condominiale non risultano quote insolute relative agli ultimi due esercizi e le spese condominiali ammontano a € 7.234,86 (ordinarie e straordinarie) per l'esercizio 2020-2021 e a € 985,69 (ordinarie) per l'esercizio 2019-2020.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

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

Appartamento	ca. mq	73,00
Balcone 1,90 mq 30%	ca. mq	0,57
Cantina (hmax=2.40 m) – 14,90 mq 50%	ca. mq	7,45
Totale superficie commerciale	ca. mq	81,02

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

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, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

	Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,	
	della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle	
	risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e	
	tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato	
	Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, <i>in</i>	
	<i>condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto,</i>	
	<i>nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così</i>	
	<i>determinato:</i>	
	Valore commerciale immobili nuovi analoghi €/m ² 3.100,00	
	• Deprezzamento per stato d'uso 55% €/m ² <u>-1.705,00</u>	
	Valore commerciale unitario del bene €/m ² 1.395,00	
	• Riduzione valore di mercato per assenza della	
	garanzia per vizi del bene (proc.esec.) 15% €/m ² <u>-209,25</u>	
	Valore commerciale unitario del bene	
	sottoposto a procedura esecutiva €/m ² 1.185,75	
	CILA in sanatoria € 1.000,00 +IVA	
	Sanzione CILA € 333,00	
	* * *	
	<u>Valore commerciale dell'immobile sottoposto a procedura esecutiva</u>	
	€/m ² 1.185,75 x m ² 81,02-1000*1.22-333,00= €94.516,47	
	Conseguentemente <u>il valore di mercato della quota di proprietà pari a 1/3</u>	
	<u>soggetta a procedura esecutiva</u> ammonta a:	
	€94.516,47 x 1/3 = €31.505,49	
	Valore di mercato adeguato e corretto della quota pari a 1/3 della piena	
	proprietà afferente all'u.i. in C.T. € 32.000,00 (euro trentaduemila/00).	

LOTTO N.2**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Quota pari a 1/3 della piena proprietà di edificio unifamiliare gravato da contratto di locazione, posto su tre livelli, costituito da ingresso/terrazzo, pranzo/soggiorno, tinello, cucina al piano ammezzato, n. 3 camere da letto e bagno al piano ammezzato, lavanderia, sgombero, cantina con dispensa e legnaia (ora wc) al piano terra, oltre a corte esclusiva. Il tutto ubicato in Ravenna, via Piemonte n.4.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietario per la quota di 1/3

*** proprietario per la quota di 2/3

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 71:

- Particella 538, Z.C. 1, Cat. A/7, Cl. 2, Cons. 9 vani, S.C. 248 m², rendita Euro 1.696,56, Via Piemonte n.4, Piani T-1.

L'area su cui insiste l'edificio di cui l'u.i. fa parte è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, sez. RA, al Foglio 71, Particella 538 Ente Urbano di mq. 310.

* * *

CONFINI

L'u.i. è in confine con pubblica via, beni ***, beni Babini/Bucchini, beni ***, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

*** nato a *** il ***

C.F. ***, proprietario per la quota di 1/3

*** nato a *** il ***

C.F. ***, proprietario per la quota di 2/3

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Non si sono rilevate parti comuni, né servitù.

* * *

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l'Agenzia del Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

L'immobile oggetto del presente lotto è soggetto a **contratto di locazione** ad uso abitativo: il padre dei comproprietari concesse in locazione a ***, l'immobile oggetto del presente lotto con contratto di locazione del *** registrato presso l'Agenzia Delle Entrate di Ravenna in data *** al n.***; gli attuali comproprietari, fra i quali l'esecutato, sono subentrati al padre nel contratto di locazione.

La durata del contratto era di anni tre più un primo rinnovo di anni due salvo disdetta da parte del locatore. Dopo la prima proroga biennale il contratto è

rinnovato tacitamente con cadenza biennale salvo disdetta di una delle parti

che deve avvenire almeno sei mesi prima della scadenza con lettera

raccomandata inviata all'altra parte.

Alla data odierna il contratto di locazione è in corso di validità **con scadenza**

30/04/2023, con termine di disdetta entro il 30/10/2022 ed un canone

annuale di € 8.400,00 corrisposto in rate mensili anticipate. Tale canone si

ritiene congruo in base ai valori di mercato.

Il contratto prevede un deposito di €1.400,00 interamente versato

all'esecutata che dovrà essere restituito al locatario al momento del rilascio

dell'immobile dopo aver accertato che lo stesso non abbia subito danni e che

tutti i patti contrattuali siano stati adempiuti.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Da quanto emerge dallo stato civile del comune di ***, l'esecutato risulta

coniugato con *** dal *** in regime di separazione dei beni

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Per la provenienza al ventennio si rimanda al certificato notarile in atti del

*** stilato dal Notaio *** in ***.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti del *** stilato dal Notaio ***

in ***; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato

l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della

relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

1) Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.***

del * Pratica P.G. *** del *** per ampliamento e**
ristrutturazione di fabbricato urbano intestata a ***;

2) Comunicazione per opere interne ex art.26 L. 28/2/1986 n. 47

e succ.ve modificazioni P.G. * del *** per opere interne**
intestata a ***.

Si precisa che la concessione di cui al punto 1) non fu mai ritirata e pertanto decadde.

L'immobile, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale a meno di:

a) modeste modifiche centimetriche nella misura dei vani e nelle dimensioni complessive dell'edificio che possono ritenersi ricadenti nelle tolleranze costruttive ex art. ex art. 19-bis della L.R. 23/2004;

b) realizzazione di nuova porta di accesso alla cucina dal tinello;

c) presenza di un wc al posto della legnaia al piano (h.2.00) che non può essere sanato e pertanto dovrà essere rimosso a cura e spese dell'aggiudicatario

	d) presenza di un locale caldaia non rappresentato ricavato nel sottoscala al piano terra;	
	e) presenza di n. 2 piccole finestre non autorizzate di dimensioni 0,40m x 0,40m (h) e 0,60m x 1,00m (h) rispettivamente nella legnaia (all'interno della quale è stato realizzato il wc) e nella dispensa.	
	Le difformità di cui al punto e) sono rilevabili come modifiche ai prospetti; ritenendo che le stesse siano state effettuate anteriormente al 25/10/2005 (data di entrata in vigore della zonizzazione sismica per il comune di Ravenna), per la loro regolarizzazione sarà necessario presentare SCIA in sanatoria nell'ambito della quale potranno essere inserite anche le difformità di cui ai punti precedenti. Si valuta la sanzione di € 2.000,00 oltre a € 2.000,00+IVA per spese tecniche. Di tali importi si terrà conto nella successiva stima del bene.	
	Non è stato rinvenuto certificato di conformità edilizia/agibilità.	
	Si ritiene che la planimetria catastale non debba essere aggiornata in quanto le variazioni di cui sopra non modificano la rendita catastale.	
	Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, 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. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.	
	Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.	
	<u>Urbanisticamente</u> , alla data della redazione della presente perizia, il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:	

- Comp. perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio,

Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;

- Comp. perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio,

Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche,

Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 2b; Art.

IV.1.13;

- Comp. di zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di

consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto

edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2

piani fuori terra; Art. VIII.6.4 c1.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da locatore in forza

di contratto d'affitto come già esplicitato al paragrafo "VINCOLI" con

scadenza al 30/04/2023.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Quota pari a 1/3 della piena proprietà di edificio unifamiliare gravato da

contratto di locazione, posto su tre livelli, costituito da ingresso/terrazzo,

pranzo/soggiorno, tinello, cucina al piano ammezzato, n. 3 camere da letto e

bagno al piano ammezzato, lavanderia, sgombero, cantina con dispensa e

legnaia (ora wc) al piano terra, oltre a corte esclusiva. Il tutto ubicato in

Ravenna, via Piemonte n.4, in area a ridosso del perimetro del centro storico.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Il fabbricato ha struttura in muratura con tramezzi in laterizio intonacato e tinteggiato, solai intermedi e di copertura in laterocemento.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

L'abitazione oggetto di stima ai piani rialzato e primo ha una pianta pressoché rettangolare con una superficie (al lordo dei muri) a puro titolo indicativo di m² 139,00; è presente terrazzo/ingresso a puro titolo indicativo di m² 9,80, balcone di superficie a puro titolo indicativo pari a m² 2,20; il piano terra, destinato a servizi (h=2.00m) ha una superficie (al lordo dei muri) a puro titolo indicativo di m² 64,00. La corte esclusiva ha una superficie a puro titolo indicativo di m² 162 mq.

STATO DI CONSERVAZIONE

L'u.i. pur essendo in condizioni di conservazione sufficienti, denuncia l'epoca di costruzione con le relative finiture.

FINITURE

Pareti interne: paramenti in laterizio intonacati e tinteggiati

Infissi esterni: finestre in legno con vetro singolo con tapparelle ai piani rialzato e primo, inferriate al piano terra; portoni di ingresso al piano rialzato e al piano terra in legno.

Infissi interni: porte interne in legno tamburato.

Pavimenti e rivestimenti: pavimenti in ceramica, gres in bagno e in una delle camere da letto, in legno nell'altra; pavimento in graniglia nella cucina e in marmo nel soggiorno; in ceramica i rivestimenti del bagno e della cucina.

Impianto di riscaldamento: impianto autonomo di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria con caldaia murale a gas e termosifoni in ghisa.

Impianto di raffrescamento: a split nel soggiorno e in una camera da letto.

Impianto idrico/sanitario: caldaia murale (di cui al punto precedente) per la produzione di acqua calda sanitaria; sono presenti vasca, lavabo, wc e bidet nel bagno.

Impianto elettrico/tv: completo, sottotraccia.

Con riferimento agli impianti elettrico e termoidraulico non è stato possibile reperirne le dichiarazioni di conformità.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

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

Abitazione	ca. mq	139,00
Servizi (h=2.00 m) – 64,00 mq 60%	ca. mq	38,40
Terrazzo/ingresso–9,80 mq 35%	ca. mq	3,43
Balcone 2,20 mq 30%	ca. mq	0,66
Corte – 162,00 mq 10%	ca. mq	16,20
Totale superficie commerciale	ca. mq	197,69

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

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, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare

della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€/m ²	2.700,00
--	------------------	----------

• Deprezzamento per stato d'uso	55%	€/m ²	-1.485,00
---------------------------------	-----	------------------	-----------

• Riduzione valore di mercato per immobile			
--	--	--	--

locato (scad. contratto 30/04/2023)	5%	€/m ²	-135,00
-------------------------------------	----	------------------	---------

•			
---	--	--	--

Valore commerciale unitario del bene	€/m ²	1.080,00
--------------------------------------	------------------	----------

• Riduzione valore di mercato per assenza della			
---	--	--	--

garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	15%	€/m ²	-162,00
---	-----	------------------	---------

Valore commerciale unitario del bene		
--------------------------------------	--	--

sottoposto a procedura esecutiva	€/m ²	918,75
----------------------------------	------------------	--------

Spese tecniche per la regolarizzazione	€	2.000,00 +IVA
--	---	---------------

Sanzione SCIA in sanatoria	€	2.000,00
----------------------------	---	----------

* * *

Valore commerciale dell'immobile sottoposto a procedura esecutiva

€/m² 918,00 x m² 197,69 - 2.000,00 * 1.22 - 2.000,00 = €177.039,42

Conseguentemente il valore di mercato della quota di proprietà pari a 1/3

soggetta a procedura esecutiva ammonta a:

€199.724,35 x 1/3 = €59.013,14

Valore di mercato adeguato e corretto della quota pari a 1/3 della piena proprietà afferente all'u.i. in C.T. € 59.000,00 (euro cinquantanovemila/00).

LOTTO N.3**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Quota pari a 2/3 della piena proprietà di edificio adibito a circolo ricreativo privato, gravato da contratto di locazione, posto su due livelli, costituito da ingresso, cucina, sala ristoro e sala da pranzo al piano terra, sala consiglio, al piano primo oltre, al piano terra, a sgombero con bagni in annesso, a cantina e a ripostiglio in corpo staccato con accesso da corte in proprietà esclusiva. Il tutto ubicato in Ravenna, via Portone n.35.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietario per la quota di 1/6

*** proprietario per la quota di 5/6

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 72:

- Particelle 86 e 87 (graffate), Cat. C/4, Cl. U, Cons. 146 m², rendita

Euro 754,03, Via Portone n.35, Piano T.

L'area su cui insiste l'edificio di cui l'u.i. fa parte è distinta al Catasto

Terreni del Comune di Ravenna, sez. RA, al Foglio 72, Particelle 86 Ente

Urbano di mq. 130 e 87 Ente Urbano di mq. 140.

* * *

CONFINI

L'u.i. è in confine con pubblica via, beni ***, beni ***, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

*** nato a *** il ***

C.F. ***, proprietario per la quota di 1/6

*** nato a *** il ***

C.F. ***, proprietario per la quota di 5/6

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Non si sono rilevate parti comuni, né servitù.

* * *

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l'Agenzia del Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

L'immobile oggetto del presente lotto è soggetto a **contratto di locazione** ad uso abitativo: il padre dei comproprietari, ora deceduto, concesse in locazione alla *** P.I. ***, l'immobile oggetto del presente lotto con contratto di locazione del *** registrato presso l'Agenzia Delle Entrate di Ravenna in data *** al n.***; gli attuali comproprietari, fra i quali l'esecutato, sono subentrati al padre nel contratto di locazione.

La durata del contratto è di anni sei con tacito rinnovo per ulteriori anni sei salvo disdetta da parte di una delle parti.

Alla data odierna il contratto di locazione è in corso di validità **con scadenza**

30/04/2023, con termine di disdetta entro il 30/04/2022 ed un canone

annuale di € 20.400,00 corrisposto in rate mensili anticipate. Tale canone si

ritiene congruo in base ai valori di mercato.

Il contratto prevede un deposito di €1.700,00 interamente versato che dovrà

essere restituito al locatario al momento del rilascio dell'immobile dopo aver

accertato che lo stesso non abbia subito danni e che tutti i patti contrattuali

siano stati adempiuti.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Da quanto emerge dallo stato civile del comune di ***, l'esecutato risulta

coniugato con *** dal *** in regime di separazione dei beni.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Per la provenienza al ventennio si rimanda al certificato notarile in atti del

*** stilato dal Notaio *** in ***.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti del *** stilato dal Notaio ***

in ***; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato

l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della

relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione

per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono stati reperiti i seguenti documenti:

1) Istanza per cambio d'uso da civile abitazione a circolo

ricreativo privato Pratica P.G. * del ***** avanzata da *** e

***;

2) Autorizzazione per lavori di ordinaria manutenzione P.G. ***

del *** per ripassatura manto di copertura intestata a *** e ***;

3) Autorizzazione edilizia n.* del ***** per lavori di rifacimento

intonaco esterno e ripresa manto di copertura intestata a *** e

***;

4) Ordinanza di demolizione e messa in pristino opere abusive n.

***** del ***** per demolizione di pensilina e tettoia indirizzata ai

signori *** e ***, a cui seguì sopralluogo della Vigilanza Edilizia

che constatò la demolizione;

5) Autorizzazione edilizia n.* del ***** per cambio di

destinazione d'uso da abitazione a circolo ricreativo privato

intestata a *** e ***;

6) Certificato di agibilità P.G. * del ***** riferita alla pratica di

cui al punto 6)

L'immobile, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli

elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale a meno di:

a) realizzazione di n.2 piccole finestre rispettivamente nella cantina e

nel ripostiglio;

	b) modeste modifiche centimetriche nella misura dei vani e nelle dimensioni complessive dell'edificio che possono ritenersi ricadenti nelle tolleranze costruttive ex art. 19-bis della L.R. 23/2004;	
	c) demolizione del tramezzo fra segreteria e ufficio direzione al piano primo;	
	d) mancata rappresentazione degli sguinci interni presenti in corrispondenza della mazzetta di tutte le finestre sul fronte strada;	
	e) installazione di controinfisso in alluminio in corrispondenza dell'accesso alla corte nel vano scala;	
	f) realizzazione di pergolato con struttura in legno e telo impermeabile di circa 42 mq nella corte di proprietà esclusiva;	
	g) presenza di tettoia tamponata su di un lato con pannelli in legno, realizzata senza titolo nella corte in fregio al corpo ripostiglio/cantina.	
	Le difformità di cui al punto a) sono rilevabili come modifiche ai prospetti; ritenendo che le stesse siano state effettuate anteriormente al 25/10/2005 (data di entrata in vigore della zonizzazione sismica per il comune di Ravenna), per la loro regolarizzazione sarà necessario presentare SCIA in sanatoria nell'ambito della quale potranno essere inserite anche le difformità di cui ai b), c), d). Si valuta la sanzione di € 2.000,00 oltre a € 2.500,00+IVA per spese tecniche. Di tali importi si terrà conto nella successiva stima del bene. Sarà necessario aggiornare la planimetria catastale per cui si stimano spese tecniche pari a € 500,00 oltre IVA e €100,00 di diritti di presentazione. Quanto alla lettera d) la realizzazione del pergolato ricade in edilizia libera e potrà essere rappresentato nella SCIA di cui sopra; il telo impermeabile	

	dovrà essere sostituito con telo permeabile in quanto non conforme al RUE	
	vigente essendo la struttura ombreggiante di superficie maggiore di 20 mq.	
	La tettoia di cui alla lettera e) dovrà essere rimossa ai fini del ripristino della	
	regolarità urbanistica; per tale attività si stimano € 500,00 oltre IVA.	
	Dei costi di cui sopra si terrà conto nella successiva stima.	
	Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, 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. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e	
	successive modificazioni.	
	Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e	
	sanzionatorie in atto.	
	<u>Urbanisticamente</u> , alla data della redazione della presente perizia, il bene	
	oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le	
	seguenti componenti:	
	• Comp. perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio,	
	Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1; Art. IV.1.4 c2;	
	• Comp. perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città	
	Storica; Art. VIII.2;	
	• Comp. perimetrale: Spazio urbano, Modalità attuative, Ue -	
	Delimitazioni delle unità edilizie; Art.VII.2.2 c2;	
	• Comp. di zona: Spazio urbano, Città storica, Spazi aperti - Aree di	
	pertinenza degli edifici, Aree di pertinenza degli edifici; Art.	
	VIII.2.11;	
	• Edificio: Spazio urbano, Città storica, Edifici, CSD - Edifici	
	prevalentemente residenziali di valore documentario e/o tipologico;	

Art.VIII.2.8 c7.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da locatore in forza di contratto d'affitto già citato al paragrafo "VINCOLI" con scadenza al 30/04/2023.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Quota pari a 2/3 della piena proprietà di edificio adibito a circolo ricreativo privato, gravato da contratto di locazione, posto su due livelli, costituito da ingresso, cucina, sala ristoro e sala da pranzo al piano terra, sala consiglio, al piano primo oltre, al piano terra, a sgombero con bagni in annesso, a cantina e a ripostiglio in corpo staccato con accesso da corte in proprietà esclusiva. Il tutto ubicato in Ravenna, via Portone n.35 all'interno del perimetro del centro storico.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Il fabbricato ha struttura in muratura con tramezzi in laterizio intonacato e tinteggiato, solai intermedi e di copertura con struttura in legno.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

L'immobile oggetto di stima destinato a circolo ricreativo ha pianta rettangolare ai piani terra e primo con una superficie (al lordo dei muri) a puro titolo indicativo complessivamente di m² 165,00; il corpo con bagno, wc e sgombero ($h_{med}=2.60$ m) con accesso dalla corte ha pianta rettangolare con una superficie (al lordo dei muri) a puro titolo indicativo di m² 33,00; la

cantina e il ripostiglio in corpo staccato hanno una superficie (al lordo dei muri) a puro titolo indicativo di m²21,00. La corte esclusiva ha una superficie a puro titolo indicativo di m² 126 mq.

STATO DI CONSERVAZIONE

L'u.i. ha un grado di conservazione sufficiente; le finiture sono risalenti nel tempo.

FINITURE

Pareti interne: paramenti in laterizio intonacati e tinteggiati

Infissi esterni: finestre in legno con vetro singolo e scuretti dotate di persiane al piano primo; infissi in pvc con vetro-camera e inferriate al piano terra; portone di ingresso in legno; porte sulla corte interna in legno e in acciaio

Infissi interni: porte interne in legno.

Pavimenti e rivestimenti: nel corpo principale pavimenti in graniglia e gres nella cucina; rivestimenti in legno alle pareti a eccezione della cucina con pareti parzialmente rivestite in ceramica; il corpo bagni/wc e sgombero, ha pavimenti in ceramica/gres e rivestimenti in ceramica; il corpo cantina/sgombero ha pavimentazione in gres porcellanato; la corte ha pavimentazione in conglomerato cementizio tirato a staggia.

Impianto di riscaldamento: impianto autonomo di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria con caldaia murale a gas e aerotermini elettrici.

Impianto di raffrescamento: a split in alcuni ambienti.

Impianto idrico/sanitario: caldaia murale (di cui al punto precedente) per la produzione di acqua calda sanitaria; sono presenti n.2 orinatoi, lavabo e water nel primo bagno e wc, lavabo e bidet nel secondo bagno.

Impianto elettrico/tv: completo, sottotraccia.

Con riferimento agli impianti elettrico e termoidraulico non è stato possibile

reperirne le dichiarazioni di conformità.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

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

Corpo principale	ca. mq	165,00
Corpo bagno, wc, sgombero ($h_{med}=2.60$ m) – 33,00 mq 60%	ca. mq	19,80
Cantina/ripostiglio–21,00 mq 50%	ca. mq	10,50
Corte – 126,00 mq 10%	ca. mq	12,60
Totale superficie commerciale	ca. mq	207,90

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

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, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame, viste le caratteristiche e la conformazione dell'immobile si utilizzeranno come base i valori afferenti agli edifici residenziali in quanto ritenuti equivalenti a quelli applicabili per la peculiare destinazione dell'u.i..

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

	della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle	
	risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e	
	tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato	
	Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, <i>in</i>	
	<i>condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto,</i>	
	<i>nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così</i>	
	<i>determinato:</i>	
	Valore commerciale immobili nuovi analoghi €/m ² 3.000,00	
	• Deprezzamento per stato d'uso 55% €/m ² -1.650,00	
	• Riduzione valore di mercato per immobile	
	locato (scad. contratto 30/04/2023) 5% <u>€/m²</u> -150,00	
	•	
	Valore commerciale unitario del bene €/m ² 1.200,00	
	• Riduzione valore di mercato per assenza della	
	garanzia per vizi del bene (proc.esec.) 15% <u>€/m²</u> -180,00	
	Valore commerciale unitario del bene	
	sottoposto a procedura esecutiva €/m ² 1.020,00	
	Spese tecniche per la regolarizzazione urb e catast. € 3.000,00 +IVA	
	Sanzione CILA in sanatoria € 1.000,00	
	Diritti catastali € 100,00	
	Spese rimozione tettoia € 500,00 +IVA	
	* * *	
	<u>Valore commerciale dell'immobile sottoposto a procedura esecutiva</u>	
	€/m ² 1.020,00 x m ² 207,90-3.500,00*1.22-1.100,00= €206.688,00	
	Conseguentemente <u>il valore di mercato della quota di proprietà pari a 2/3</u>	

soggetta a procedura esecutiva ammonta a:

€206.688,00 x 2/3 = €137.792,00

Valore di mercato adeguato e corretto della quota pari a 2/3 della piena proprietà afferente all'u.i. in C.T. € 138.000,00 (euro centotrentottomila/00).

RIEPILOGO

LOTTO N.1

Quota pari a 1/3 della piena proprietà di Valore di mercato
appartamento, in edificio condominiale adeguato e corretto della
composto da 6 unità oltre ad esercizio quota pari a 1/3 della piena
commerciale al piano terra, posto al piano proprietà afferente all'u.i.
terzo oltre cantina posta al piano quarto; distinta al catasto
detto appartamento è costituito da ingresso, fabbricati del comune di
cucina, soggiorno, n.2 camere da letto, e Ravenna, sez. RA Fg.75
bagno, oltre a proporzionali diritti di Part. 128 Sub.7
comproprietà sulle parti comuni e
condominiali a norma di legge; è presente
l'ascensore condominiale. Il tutto ubicato in
Ravenna, via Giuseppe Pasolini n.41. € 32.000,00

LOTTO N.2

Quota pari a 1/3 della piena proprietà di Valore di mercato
edificio unifamiliare gravato da contratto adeguato e corretto della
di locazione, posto su tre livelli, costituito quota pari a 1/3 della piena
da ingresso/terrazzo, pranzo/soggiorno, proprietà afferente all'u.i.

	tinello, cucina al piano ammezzato, n. 3	distinta al catasto	
	camere da letto e bagno al piano	fabbricati del comune di	
	ammezzato, lavanderia, sgombero,	Ravenna, sez. RA Fg.71	
	cantina con dispensa e legnaia (ora wc) al	Part. 538.	
	piano terra, oltre a corte esclusiva. Il		
	tutto ubicato in Ravenna, via Piemonte		
	n.4.		€ 59.000,00
	LOTTO N.3		
	Quota pari a 2/3 della piena proprietà di	Valore di mercato	
	edificio adibito a circolo ricreativo	adeguato e corretto della	
	privato, gravato da contratto di	quota pari a 1/3 della piena	
	locazione, posto su due livelli, costituito	proprietà afferente all'u.i.	
	da ingresso, cucina, sala ristoro e sala da	distinta al catasto	
	pranzo al piano terra, sala consiglio, al	fabbricati del comune di	
	piano primo oltre, al piano terra, a	Ravenna, sez. RA Fg.72	
	sgombero con bagni in annesso, a cantina	Part. 86 e 87 (graffate.	
	e a ripostiglio in corpo staccato con		
	accesso da corte in proprietà esclusiva. Il		
	tutto ubicato in Ravenna, via Portone n.4.		€ 138.000,00

* * *

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 08/04/2022

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Luca Mazzavillani

*(firmato digitalmente)***Allegati:**

1. LOTTO 1 - Documentazione fotografica

2. LOTTO 2 - Documentazione fotografica

3. LOTTO 3 - Documentazione fotografica

4. LOTTO 1 – Estratto di mappa

5. LOTTO 2 – Estratto di mappa

6. LOTTO 3 – Estratto di mappa

7. LOTTO 1 - Visura catasto fabbricati

8. LOTTO 2 - Visura catasto fabbricati

9. LOTTO 3 - Visura catasto fabbricati

10. LOTTO 1 - Visure catasto terreni (ente urbano)

11. LOTTO 2 - Visura catasto terreni (ente urbano)

12. LOTTO 3 - Visura catasto terreni (ente urbano)

13. LOTTO 1 – Planimetria catastale

14. LOTTO 2 – Planimetria catastale

15. LOTTO 3 – Planimetria catastale

16. LOTTO 1 – Documentazione urbanistica

17. LOTTO 2 – Documentazione urbanistica

18. LOTTO 3 – Documentazione urbanistica

19. LOTTO 1 – Contratto d'affitto non opponibile

20. LOTTO 2 – Contratto d'affitto

21. LOTTO 3 – Contratto d'affitto

22. LOTTO 1 – Planimetrie catastali precedenti

23. LOTTO 1 – Planimetria difformità

24. LOTTO 2 – Planimetria difformità

25. LOTTO 3 – Planimetria difformità

26. LOTTI da 1 a 3 – Atto di provenienza

27. LOTTI da 1 a 3 –Ispezioni ipotecarie

28. Estratto atto di matrimonio eseguito