

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

\*\*\*\*\*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 190/17**

Promossa da

**CREDITO COOP. RAVENNATE E IMOLESE SOC.COOP.**

contro:

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX**

**Giudice dell'Esecuzione:**

**DOTT. PAOLO GILOTTA**

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

Il Giudice Dott. Roberto Sereni Lucarelli, con decreto in data 06.03.2018, ha nominato lo scrivente Dott.Ing. Stefano Mazzoni, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna con il n. 1222, studio in Via Firenze n. 185 a Faenza (RA) ed all'Albo dei Consulenti del Giudice di codesto Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile di cui sopra.

Successivamente il giorno 14.03.2018, lo scrivente è comparso presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari per il giuramento di rito.

Il Giudice dell'Esecuzione ha posto allo scrivente i seguenti quesiti:

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, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più 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;

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 giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;

8. provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

9. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri,

anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10. verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

11. verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale;

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;

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;

14. in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

15. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

16. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda, previa 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 culturali o cambi d'uso;

18. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della

superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche dei parametri OMI), esponendo analiticamente e 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 quote non pignorate;

20. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...);

21. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti e, quando è 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. Verifichi 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 ai creditori già costituiti e al debitore a mezzo p.e.c. (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria) e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, 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.

**Il Giudice dell'Esecuzione fissa l'udienza del  
18.07.2018 per la determinazione delle modalità della  
vendita, poi differita al 12.09.2018 ore 10,00**

\*\*\*\*\*

INTRODUZIONE

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, eseguite le visure presso l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni), controllate ed aggiornate quelle presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna e Russi, eseguite le indagini di carattere generale ed assunte informazioni sui valori di beni simili, effettuati nelle date del 04.05.2018 e 07.05.2018 un primo tentativo di sopralluogo dell'immobile con esito positivo, redige la presente relazione descrittiva - estimativa, suddividendola nei seguenti paragrafi:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROPRIETA' (C.F., Stato civile, regime patrimoniale all'acquisto dei beni, ecc.)
- PROVENIENZA DEI BENI
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

- DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEL BENI
- ALLEGATI.

\*\*\*\*\*

### **DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobili notificato in data 08.06.2017 sono state pignorate:

**1] la quota pari ad 1/36** sui seguenti beni immobili, a favore del CREDITO COOPERATIVO RAVENNATE E IMOLESE SOC.COOP. **C.F.** del **Comune** di **Ravenna**, Sez.RA, località Marina di Ravenna, Via Chioggiotti, beni intestati per la quota di 1/36 a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXX (XX), Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

- **Appartamento, Fog. 1, Mappale 426, sub. 1**, PT, cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, rendita catastale € 371,85;
- **Appartamento, Fog. 1, Mappale 426, sub. 2**, PT, cat. A/3, cl. 2, vani 2,5, rendita catastale € 206,58;
- **Appartamento, Fog. 1, Mappale 426, sub. 3**, PT-1, cat. A/3, cl. 3, vani 6, rendita catastale € 588,76;
- **Appartamento, Fog. 1, Mappale 985, sub. 2**, PT-1, cat. A/3, cl. 3, vani 6, rendita catastale € 588,76;
- **Garage, Fog. 1, Mappale 985, sub. 1**, PT, cat. C/6, cl. 2,

mq 14, rendita catastale € 44,11;

- **Appartamento, Fog. 1, Mappale 787**, PT, cat. A/4, cl. 2, vani 3, rendita catastale € 139,44;

**2] la quota pari ad 4/6** sui seguenti beni immobili, a favore del CREDITO COOPERATIVO RAVENNATE E IMOLESE SOC.COOP. C.F. del **Comune di Russi**, Via De' Gasperi e Via Modigliani, beni intestati per la quota di 4/6 a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXX (XX), Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

- **Garage (Via De' Gasperi), Fog. 19, Mappale 224, sub. 8**, PT, cat. C/6, cl. 2, mq. 136, rendita catastale € 456,55;
- **Appartamento in villino (Via Modigliani), Fog. 19, Mappale 224, sub.9**, PT, cat. A/7, cl. 1, vani 6, rendita catastale € 774,69;
- **Appartamento in villino (Via Modigliani), Fog. 19, Mappale 224, sub.10**, PT-1, cat. A/7, cl. 1, vani 8, rendita catastale € 1.032,91.

\*\*\*\*\*

#### **CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI**

**INTERO COMPLESSO DI FABBRICATI IN MARINA DI RAVENNA, VIA CHIOGGIOTTI 7 E 9**, composto da cinque U.I. tutte oggetto di esecuzione, di cui quattro residenziali ed un garage, compreso di corte comune. L'accesso alle unità avviene direttamente dalla via Chioggiotti tramite un passo carraio con accesso alla corte e circonda su tre lati il fabbricato principale.

**La prima U.I. con la part.426 sub.1** è accessibile dal fronte del fabbricato principale attraverso la corte comune e da un accesso posteriore ed è così suddivisa: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, camera da letto e bagno, per una superficie commerciale complessiva pari a **mq. 71,76**.

**La seconda U.I. con la part.426 sub.2** è accessibile dal fronte del fabbricato principale attraverso la corte comune e da un accesso posteriore ed è così suddivisa: cucina abitabile, camera da letto e bagno, per una superficie commerciale complessiva pari a **mq. 39,08**.

**La terza U.I. con la part.426 sub.3 (graf. part. 985 sub.2)** è accessibile da una scala esterna dalla corte comune e posta sul retro del fabbricato principale, ed è così suddivisa al piano primo: ingresso, soggiorno, cucina abitabile con balcone, disimpegno, due camere da letto, terrazzo sul fronte e un bagno e completa l'unità un ripostiglio posto al piano terra accessibile dalla corte e realizzato in un locale servizio separato, per una superficie commerciale complessiva pari a **mq. 104,07** (terrazze, balconi e ripostiglio considerati al 30% rispetto alle relative superfici residenziali).

**La quarta U.I. con la part.787**, posta al piano terra è accessibile dalla corte comune sul retro del fabbricato principale ed è così suddivisa: ingresso, cucina, camera da letto e bagno, per una superficie commerciale complessiva pari a **mq. 47,33**.

**La quinta U.I. con la part.985, sub.1**, posta al piano terra è

accessibile dalla corte comune sul retro del fabbricato principale prospiciente l'ingresso carrabile ed è composta da un unico locale adibito ad autorimessa, per una superficie commerciale complessiva pari a **mq. 15,45**.

**INTERO COMPLESSO DI DUE FABBRICATI IN RUSSI, POSTO IN ANGOLO TRA VIA MODIGLIANI E VIA DE' GASPERI**, composto da tre U.I. tutte oggetto di esecuzione, di cui due residenziali ed un garage, compreso di corte comune. L'accesso carrabile alla corte comune e all'autorimessa avviene da Via De' Gasperi e vi sono ingressi pedonali indipendenti realizzati sulla Via Modigliani per le due unità residenziali.

**La prima U.I. con la part.224 sub.8**, posta al piano terra è accessibile dalla corte comune e direttamente dalla Via De' Gasperi tramite un passo carrabile ora occluso da fioriere in c.a. ed è composta da un unico locale adibito a ricovero macchine movimento terra ed una piccola latrina, per una superficie commerciale complessiva pari a **mq. 153,38**.

**La seconda U.I. con la part.224 sub.9** posta al piano terra e accessibile dal fronte del fabbricato principale da ingresso pedonale da Via Modigliani attraverso la corte comune ed è così suddivisa: ingresso sul soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, bagno, disimpegno con accesso ai servizi (ampia cantina con accesso alla corte e ripostiglio), per una superficie commerciale complessiva pari a **mq. 133,93** (cantina considerata al 50% rispetto alla superficie residenziale).

**La terza U.I. con la part.224 sub.10** posta al piano rialzato e

primo e accessibile dal fronte del fabbricato principale da ingresso pedonale da Via Modigliani attraverso la corte comune ed è così suddivisa: ingresso attraverso un portico, soggiorno, camera da pranzo, angolo cottura e dispensa, due bagni e tre camere da letto con disimpegno oltre a tre locali ad uso servizi dei quali due sgomberi ed un ripostiglio posti al piano seminterrato, per una superficie commerciale complessiva pari a **mq. 218,68** (cantina e balconi considerati rispettivamente al 50% e al 30% rispetto alle relative superfici residenziali).

\*\*\*\*\*

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### **Catastalmente i beni di Marina di Ravenna, Via Chioggiotti**

**7**, risultano intestati a:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX **(esecutato)** nato a  
XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, **proprietà per 1/36;**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a  
XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, **proprietà per 4/36;**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXX  
(XX) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

**proprietà per 4/36;**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX), il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, **proprietà per 9/36;**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX), il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 9/36;

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX), il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 9/36.

e risultano così identificati al **Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA:**

- **Fog. 1, Part. 426, sub. 1**, z.c. 2, cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, sup. catastale mq 72, rendita catastale € 371,85;
- **Fog. 1, Part. 426, sub. 2**, z.c. 2, cat. A/3, cl. 2, vani 2,5, sup. catastale mq 40, rendita catastale € 206,58;
- **Fog. 1, Part. 426, sub. 3**, z.c. 2, cat. A/3, cl. 3, vani 6, sup. catastale mq 105, rendita catastale € 588,76, **tale subalterno risulta graffato con la particella 985, sub.2;**
- **Fog. 1, Part. 787**, z.c. 2, cat. A/4, cl. 2, vani 3, sup. catastale mq 48, rendita catastale € 139,44;
- **Fog. 1, Part. 985, sub. 1**, z.c. 2, cat. C/6, cl. 2, consistenza mq 14, sup. catastale mq 16, rendita catastale € 44,11.

**Catastralmente i beni di Russi, Via Alcide De' Gasperi,** risultano intestati a:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (**esecutato**) nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, **proprietà per 4/6;**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/6;

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a  
XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/6.

e risultano così identificati al **Comune di Russi**,

- **Fog. 19, Part. 224, sub. 8**, cat. C/6, cl. 2, consistenza mq 136, sup. catastale mq 151, rendita catastale € 456,55;
- **Fog. 19, Part. 224, sub. 9**, cat. A/7, cl. 1, vani 6, sup. catastale mq 131, rendita catastale € 774,69;
- **Fog. 19, Part. 224, sub. 10**, cat. A/7, cl. 1, vani 8, sup. catastale mq 215, rendita catastale € 1.032,91;

\*\*\*\*\*

#### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ'**

Essendo le unità immobiliari all'interno di fabbricati condominiale si considerano comuni tutto ciò elencato e definito dall'Art. 1117 del Codice Civile.

Non risultano evidenze di servitù negli atti di provenienza dei beni eseguiti.

\*\*\*\*\*

#### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale e l'atto di pignoramento NON SONO CORRISPONDENTI, in quanto è riportato nell'atto di pignoramento un'unità immobiliare identificata come "Appartamento, Fog. 1, Mappale 985, sub. 2, PT-1, cat. A/3, cl. 3, vani 6, rendita catastale € 588,76" che in realtà risulta essere

catastalmente graffata con l'unità immobiliare "Appartamento, Fog. 1, Mappale 426, sub. 3, PT-1, cat. A/3, cl. 3, vani 6, rendita catastale € 588,76" e compongono assieme un'unica unità immobiliare. Si evidenzia inoltre che nell'atto di pignoramento è stata indicata la data di nascita dell'esecutato in modo errato.

\*\*\*\*\*

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

L'esecutato risulta con stato civile VEDOVO/LIBERO.

**I beni esegutati in Marina di Ravenna, Via Chioggiotti,**

risultano attualmente essere intestati a:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX **(esecutato)** nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, **proprietà per 1/36;**
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 4/36;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 4/36;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX), il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 9/36;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX), il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 9/36;

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX), il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 9/36.

**I beni esegutati in beni di Russi, Via Alcide De' Gasperi,**  
risultano intestati a:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX **(esecutato)** nato a  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F.  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, **proprietà per 4/6;**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/6;

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/6.

\*\*\*\*\*

### **PROVENIENZA DEI BENI**

**La provenienza dei beni esegutati posti in Marina di  
Ravenna, Via Chioggiotti,** deriva da atto di successione, nota  
di trascrizione R.G. N.9567 R.P. N.6187, presentazione N.5 del  
20/04/2004 in conseguenza del decesso in data 26/08/2003  
della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXX, con  
ulteriore successione, nota di trascrizione R.G. N.9687 R.P.  
N.5746, presentazione N.56 del 24/05/2010 in conseguenza del  
decesso in data 30/12/2009 della Sig.ra XXXXX XXXXXXXXXXXX.

**La provenienza dei beni esegutati posti in Russi, Via  
Modigliani,** risulta da atto di compravendita da rogito Notaio

Dott. Alberto Raponi in Russi (RA) del 20.02.1968, Rep. N°. 16804 registrato a Ravenna il 02.03.1968 al N° 5424 Vol. I mod. Il è acquistato da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX un appezzamento di terreno scoperto sito in Russi con fronte sulla strada comunale delle Tombe (ora attuale Via Modigliani) esteso per complessivi mq 763 catastali. Con successivo atto di successione, denuncia a Ravenna N.4 Vol.1085 del 23/03/2004 e trascritta il 20/04/2004 Art. 6187.

\*\*\*\*\*

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

(Aggiornati al 25.06.2018)

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire le necessarie visure ipotecarie per coprire il ventennio del quale si allega opportuna relazione.

### ISCRIZIONI

**art.2782/06.12.2013 giudiziale (D.I. n.1771/02.12.2013 Tribunale di Ravenna)**

a favore Credito Cooperativo Ravennate e Imolese sede Faenza c.f.: 01445030396

domicilio ipotec. eletto in V. De Gasperi,35 Ravenna a carico

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Iscriz. € 600.000,00**

**Sorte € 1.065.073,89**

Grava quota 1/36 di XXXXXXXX - 4/36 di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e 4/36 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX su beni in Ravenna V. Chioggiotti Marina di Ravenna NCEU Ra/Ra F.1 M.426/1-2-3; M.985/2-1 e M.787; altresì grava quota 1/6 ciascuno di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e quota 4/6 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX su beni in Russi V. De Gasperi NCEU F.19 M.224/8-9-10.

TRASCRIZIONI CONTRO

**art.9555/08.08.2017 verbale di pignoramento immobili**

(atto giudiziario del Tribunale di Ra del 08.06.2017 Cron. n.1873/2017)

a favore Credito Cooperativo Ravennate e Imolese Soc. Coop. sede Faenza c.f.: 01445030396

a carico XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

**RISULTANO ALTRESÌ LE SEGUENTI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI SUGLI IMMOBILI sopra descritti, MA non iscritte/trascritte a carico dell'esecutato**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX:**

**art.2339/27.10.2014 giudiziale (D.I. n.10401/04.08.2014**

**Tribunale di Ravenna)** a favore Unicredit Spa sede Roma c.f.:

00348170101, domicilio ipotec. eletto in V. Diaz Ravenna c/o

Avv. Masperi a carico XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX

XXXXXX

Iscriz. € 300.000,00 Sorte € 724.034,88

Grava di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quota 4/36 ciascuno sull'immobile sito  
in Ravenna Via Chioggiotti e quota 1/6 ciascuno sull'immobile  
sito in Russi V. De Gasperi e V. Modigliani. Omessa la  
descrizione catastale degli immobili di proprietà della società.

**art.1281/06.02.2017 sentenza dichiarativa di fallimento**

Atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 04.11.2016  
rep.60/2016 a favore Massa dei creditori del fallimento R.N.D.  
XXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX. sede XXXXXXX

a carico R.N.D XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX sede XXXXXXX c.f.:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Grava di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quota 4/36  
ciascuno sull'immobile sito in Ravenna Via Chioggiotti e quota  
1/6 ciascuno sull'immobile sito in Russi V. De Gasperi e V.  
Modigliani. Omessa la descrizione catastale degli immobili di  
proprietà della società.

\*\*\*\*\*

**REGIME FISCALE**

La vendita dei beni oggetto della presente procedura scontrerà la  
tassazione per i trasferimenti immobiliari prevista dalla cogente  
normativa in materia.

\*\*\*\*\*

**REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA**  
**INTERO COMPLESSO DI FABBRICATI IN MARINA DI**  
**RAVENNA, VIA CHIOGGIOTTI 7 E 9,**

I titoli abilitativi con i quali l'immobile è stato realizzato sono i seguenti:

- Permesso n. 2738 del 11/12/1956 Pratica n. 25616 per ampliamento e modifiche;
- Permesso n. 738 del 2/4/1958 Pratica n. 7560 per ampliamento e modifiche;
- Permesso n. 57 del 12/1/1959 Pratica n. 33682 per ampliamento e sopraelevazione;
- Permesso n. 2231 del 26/10/1959 Pratica n. 27678 per ampliamento e modifiche;
- Autorizzazione Lavori Edili Permesso n. 1464 del 22/8/1970 pg. 14676/70 per sopraelevazione di edificio urbano;
- Autorizzazione Lavori Edili Permesso n. 35/71 del 16/1/1971 pg. 33328/70 per variante a sopraelevazione di edificio urbano;
- Certificato di abitabilità del 13/4/1971 pg. 9755/1971;
- Permesso n. 999 del 30/4/1976 pg. 11972/1976 per costruzione di zoccolo esterno e rifacimento marciapiede.

Dall'analisi degli elaborati grafici **sono emerse leggere difformità in vari subalterni**, in particolare per:

- **part.426, sub.1** : realizzazione di una porta tra ingresso e camera non autorizzata;

- **part.426, sub.2** : realizzazione di piccolo vano ad uso dispensa nella cucina;

- **part.426, sub. 3 graf. part.985 sub.2** : nel disimpegno della zona notte è presente un cavedio per impianti in difformità a quanto agli atti e la finestra prevista è stata spostata di conseguenza alla destra del cavedio. La scala di accesso esterna è rappresentata graficamente in modo difforme a quanto riscontrato;

- **part.787** : all'interno del vano cucina sono realizzate due piccola spalletta in muratura per delimitare la zona cottura. La camera da letto risulta essere planimetricamente maggiore di quanto autorizzato e con una finestra aggiunta e non dichiarata;

- **part.985, sub. 1** : la destinazione d'uso urbanistica è "sgombero" invece catastalmente è dichiarato come "garage";

- **parti comuni**: E' presente un tamponamento del sottoscala della rampa di accesso al piano primo a formare un piccolo locale tecnico. La tettoia tra il mappale 787 ed il servizio del subalterno 3 è in probabile materiale Eternit da smaltire. La recinzione non risulta inserita in alcun atto depositato presso il Comune.

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

- dal R.U.E. del Comune di Ravenna con deliberazione del C.C. n. 103054/79 del 21.07.2015, in zona "spazio urbano città conservazione morfologica" e individua i fabbricati come "edifici

di recente edificazione”, regolamentata dall’art. VIII.4.5 delle NTA.

**REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA  
INTERO COMPLESSO DI DUE FABBRICATI IN RUSSI,  
POSTO IN ANGOLO TRA VIA MODIGLIANI E VIA DE'  
GASPERI,**

I titoli abilitativi con i quali l’immobile è stato realizzato sono i seguenti:

- Pratica Edilizia ai sensi dell’Art. 48 Legge 28/2/1985 n. 47 Prot. n. 6611 del 27/10/1989 per opere interne;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1565/S del 6/7/1990 pg. 7197 del 30/9/1986 per ristrutturazione dell’autorimessa - costruzione di capannone artigianale - mutamento di destinazione d’uso da vano servizio in ufficio – opere interne di cui all’art. 48;
- Concessione Edilizia n. 213/89 del 14/7/1990 pg. 4838 del 10/8/1989 per ristrutturazione ed ampliamento a fabbricato esistente;
- Concessione Edilizia in Variante n. 207/90 del 27/11/1990 pg. 4505 del 7/8/1990;
- Concessione Edilizia in Variante n. 278/91 del 11/12/1991 pg. 5557 del 2/10/1991;
- Autorizzazione di Abitabilità del 25/3/1994 relativa a Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1565/S del 6/7/1990;
- Autorizzazione di Abitabilità del 30/4/1994 relativa a

Concessione Edilizia n. 213/89 del 14/7/1990 pg. 4838 -  
Concessione Edilizia in Variante n. 207/90 del  
27/11/1990 pg. 4505 - Concessione Edilizia in Variante  
n. 278/91 del 11/12/1991 pg. 5557;

- Concessione – Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n.  
159/95-S del 7/5/1998 Prot. n. 1578/95/8173 per  
cambio di destinazione d'uso ed Autorizzazione di  
Abitabilità.

Dall'analisi degli elaborati grafici **non si riscontrano**  
**difformità sostanziali alle singole u.i.** rispetto a quanto  
autorizzato e sanato come da pratiche elencate. Nella corte  
comune è altresì presente un manufatto ombreggiante  
facilmente rimovibile, con le caratteristiche di un pergolato, che  
non risulta oggetto di autorizzazione e che non è conforme alle  
caratteristiche autorizzative in materia del Comune di Russi.

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

- dal P.R.G. n.95 variante generale del Comuni di Russi,  
adottato con delibera del C.C. n.12 del 25/01/1996 ed  
approvato con delibera provinciale n.453 del 30/04/1997 e  
s.m.i., in zona “Prevalentemente residenziale B1” normate  
dall'art. 5.3 per “Zone B1.2”.

\*\*\*\*\*

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

**INTERO COMPLESSO DI FABBRICATI IN MARINA DI  
RAVENNA, VIA CHIOGGIOTTI 7 E 9**

Alla data del sopralluogo e successivamente a seguito di verifica all'Ufficio anagrafe del Comune di Ravenna nel bene pignorato non risultava residente alcuna persona.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

**INTERO COMPLESSO DI DUE FABBRICATI IN RUSSI,  
POSTO IN ANGOLO TRA VIA MODIGLIANI E VIA DE'  
GASPERI**

Alla data del sopralluogo e successivamente a seguito di verifica all'Ufficio anagrafe del Comune di Russi nel bene pignorato risultava residente il solo XXXXXXXXXXXX.

\*\*\*\*\*

#### **DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI**

**INTERO COMPLESSO DI FABBRICATI IN MARINA DI  
RAVENNA, VIA CHIOGGIOTTI 7 E 9**

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari pignorate, della loro destinazione e consistenza, è stata valutato che risulta essere economicamente conveniente la suddivisione dei beni in lotti, pertanto le u.i. saranno vendute **in cinque lotti per la quota di 1/36.**

#### **DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI**

**INTERO COMPLESSO DI DUE FABBRICATI IN RUSSI,  
POSTO IN ANGOLO TRA VIA MODIGLIANI E VIA DE'  
GASPERI**

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari pignorate, della loro destinazione e consistenza, è stata valutato che risulta essere economicamente conveniente la

suddivisione dei beni in lotti, pertanto le u.i. saranno vendute in **tre lotti per la quota di 4/6**.

\*\*\*\*\*

## **DESCRIZIONE DEI BENI**

### **UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE**

**INTERO COMPLESSO DI FABBRICATI IN MARINA DI RAVENNA, VIA CHIOGGIOTTI 7 E 9**, composto da cinque U.I. tutte oggetto di esecuzione, di cui quattro residenziali ed un garage, compreso di corte comune. L'accesso alle unità avviene direttamente dalla via Chioggiotti tramite un passo carraio con accesso alla corte e circonda su tre lati il fabbricato principale.

La recinzione solo sul fronte è realizzata in muretto in c.a. con sovrastante rete metallica, cancello manuale realizzato in arte povera.

La corte è pavimentata con lastre di ghiaio lavato e in un lato vi è il muro di confine con la proprietà adiacente che sostituisce la sopracitata recinzione.

Il fabbricato esternamente si presenta con superfici intonacate con un rivestimento di circa un metro di altezza realizzato in pietra. Il solaio di copertura è a falde inclinate con manto di copertura in laterizio, le grondaie sono in lamiera verniciata e gli sporti e i cornicioni sono in c.a.

Il Complesso confina con: a Nord con corte del Mappale 604; a Est con la strada Pubblica denominata via Ghioggiotti; a Sud con la corte del Mappale 98; a Ovest con la corte del Mappale 604 e con la corte ed un fabbricato del mappale 96.

**LA PRIMA U.I. CON LA PART.426 SUB.1** è accessibile dal fronte del fabbricato principale attraverso la corte comune e da un accesso posteriore ed è così suddivisa: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, camera da letto e bagno.

- **Pareti Interne** Intonacate e tinteggiate
- **Infissi** In legno e vetro semplice con tapparelle esterne in materiale PVC
- **Porte interne** In legno verniciato con porta di ingresso in legno a doghe verticali
- **Pavim. Interne** Materiale ceramico monocottura, cucina e bagno con rivestimenti in materiale ceramico. Sanitari tradizionali a terra con doccia.
- **Impianti** Sono tutti sotto traccia; quello di riscaldamento è in comune con l'u.i. del fabbricato con caldaia posta in un locale accessibile dalla corte comune realizzato al di sotto della scala di accesso al piano primo. Elementi radianti in ghisa.

**LA SECONDA U.I. CON LA PART.426 SUB.2** è accessibile dal fronte del fabbricato principale attraverso la corte comune e da un accesso posteriore ed è così suddivisa: cucina abitabile, camera da letto e bagno.

- **Pareti Interne** Intonacate e tinteggiate
- **Infissi** In legno e vetro semplice con tapparelle esterne in materiale PVC
- **Porte interne** In legno verniciato con porta di ingresso in legno a doghe verticali con inserti in vetro.

➤ **Pavim. Interne** Materiale ceramico monocottura, cucina e bagno con rivestimenti in materiale ceramico. Sanitari tradizionali a terra con doccia.

➤ **Impianti** Sono tutti sotto traccia; quello di riscaldamento è in comune con l'u.i. del fabbricato con caldaia posta in un locale accessibile dalla corte comune realizzato al di sotto della scala di accesso al piano primo. Elementi radianti in ghisa.

**LA TERZA U.I. CON LA PART.426 SUB.3 (graf. Part. 985 sub.2)** è accessibile da una scala esterna dalla corte comune e posta sul retro del fabbricato principale, ed è così suddivisa al piano primo: ingresso, soggiorno, cucina abitabile con balcone, disimpegno, due camere da letto, terrazzo sul fronte e un bagno.

➤ **Pareti Interne** Intonacate e tinteggiate

➤ **Infissi** In legno e vetro semplice con tapparelle esterne in materiale PVC

➤ **Porte interne** In legno tamburato con porta di ingresso in alluminio anodizzato con pannellatura in vetro.

➤ **Pavim. Interne** Materiale ceramico monocottura nella zona giorno e nelle due camere parquet in legno a mosaico. Cucina e bagno con rivestimenti in materiale ceramico. Sanitari tradizionali a terra con vasca.

➤ **Impianti** Sono tutti sotto traccia; quello di riscaldamento è in comune con l'u.i. del fabbricato con caldaia posta in un locale accessibile dalla corte comune

realizzato al di sotto della scala di accesso al piano primo.

Elementi radianti in ghisa.

Completa l'unità un ripostiglio posto al piano terra accessibile dalla corte e realizzato in un locale servizio separato con solaio di copertura in legno e tavelloni in laterizio con evidenti percolamenti. I pavimenti sono con materiale di recupero,

**LA QUARTA U.I. CON LA PART.787**, posta al piano terra è accessibile dalla corte comune sul retro del fabbricato principale ed è così suddivisa: ingresso, cucina, camera da letto e bagno,

- **Pareti Interne** Intonacate e tinteggiate
- **Infissi** In legno e vetro semplice con tapparelle esterne in materiale PVC
- **Porte interne** In legno tamburato con porta di ingresso in legno con pannellatura in vetro.
- **Pavim. Interne** Graniglia di marmo in tutto l'appartamento eccetto il bagno in gres, Cucina e bagno con rivestimenti in materiale ceramico. Sanitari tradizionali a terra con vasca.
- **Impianti** Sono tutti sotto traccia eccetto il bagno fissati a muro; quello di riscaldamento è in comune con l'u.i. del fabbricato con caldaia posta in un locale accessibile dalla corte comune realizzato al di sotto della scala di accesso al piano primo. Elementi radianti in ghisa.

**LA QUINTA U.I. CON LA PART.985, SUB.1**, posta al piano

terra è accessibile dalla corte comune sul retro del fabbricato principale prospiciente l'ingresso carrabile ed è composta da un unico locale adibito ad autorimessa.

- **Pareti Interne** Intonacate e tinteggiate
- **Infissi** In legno con portone a due ante sezionabile in quattro in legno a doghe verticali verniciato
- **Pavim.** In battuto di cemento e solaio in legno con travetti e tavelloni in laterizio, con evidenti segni di infiltrazioni di acqua.

## **DESCRIZIONE DEI BENI**

### **UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE**

**INTERO COMPLESSO DI DUE FABBRICATI IN RUSSI, POSTO IN ANGOLO TRA VIA MODIGLIANI E VIA DE' GASPERI**, composto da tre U.I. tutte oggetto di esecuzione, di cui due residenziali ed un garage, compreso di corte comune. L'accesso carrabile alla corte comune e all'autorimessa avviene da Via De' Gasperi e vi sono ingressi pedonali indipendenti realizzati sulla Via Modigliani per le due unità residenziali.

La recinzione è realizzata in muretto in c.a. con sovrastante barriera in ferro, cancelletti pedonali sulla Via Modigliani e cancello scorrevole di ampie dimensioni prospiciente alla Via De'Gasperi con barriere in ferro.

La corte è pavimentata con lastre di porfido posato a cemento e con ampia porzione verde a giardino prospiciente alla via Modigliani.

Il fabbricato ad uso residenziale presenta al piano terra un

rivestimento a sasso spaccato fino al marcapiano e la restante porzione è realizzata a faccia vista. La facciata posta sul retro del fabbricato è intonacata a civile e tinteggiata con sovrastante ringhiera ad uso decorativo, in quanto il solai non risulta essere accessibile. Il solaio di copertura è a falde inclinate con manto di copertura in tegole portoghesi in laterizio, le grondaie sono in rame e gli sporti e i cornicioni sono in c.a.

Il fabbricato ad uso autorimessa è intonacato a civile e non tinteggiato, con due ampi portoni scorrevoli realizzati in metallo e vetro di cui uno automatizzato. Il solaio è in laterocemento a volta con tiranti in ferro le grondaie sono in rame e gli sporti e i cornicioni sono in c.a.

All'interno della corte è presente un gazebo usato come ombreggiante.

Il Complesso confina con: a Nord con la Via De Gasperi e con La corte del Mappale 243; a Est con le strade Pubbliche via de gasperi e via Modigliani; a Sud e a Ovest con la corte dei Mappali 19 e 555 e la via Modigliani.

**LA PRIMA U.I. CON LA PART.224 SUB.8**, posta al piano terra è accessibile dalla corte comune e direttamente dalla Via De' Gasperi tramite un passo carrabile ora occluso da fioriere in c.a. ed è composta da un unico locale adibito a ricovero macchine movimento terra ed una piccola latrina.

- **Pareti Interne** Intonacate e tinteggiate
- **Infissi** In metallo e vetro
- **Pavim. Interne** Battuto di cemento

- **Impianti** Sono tutti a vista con tubazioni esterne in PVC.

**LA SECONDA U.I. CON LA PART.224 SUB.9** posta al piano terra e accessibile dal fronte del fabbricato principale da ingresso pedonale da Via Modigliani attraverso la corte comune ed è così suddivisa: ingresso sul soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, bagno, disimpegno con accesso ai servizi, composti da ampia cantina con accesso alla corte e ripostiglio.

- **Pareti Interne** Intonacate e tinteggiate
- **Infissi** In legno con vetrocamera e tapparelle esterne in materiale PVC
- **Porte interne** In legno tamburato con porta di ingresso in legno e sopra lucce in vetro.
- **Pavim. Interne** Materiale ceramico nella zona giorno e parquet a listoni nelle camere. Cucina e bagni con rivestimenti in materiale ceramico. Sanitari tradizionali con vasca.
- **Impianti** Sono tutti sotto traccia; quello di riscaldamento è indipendente ed elementi radianti in alluminio. Sono presenti gli impianti citofonico, telefonico e televisivo.

**LA TERZA U.I. CON LA PART.224 SUB.10** posta al piano rialzato e primo e accessibile dal fronte del fabbricato principale da ingresso pedonale da Via Modigliani attraverso la corte comune ed è così suddivisa: ingresso attraverso un portico, soggiorno, camera da pranzo, angolo cottura e

dispensa, due bagni e tre camere da letto con disimpegno oltre a tre locali ad uso servizi dei quali due sgomberi ed un ripostiglio posti al piano Seminterrato.

- **Pareti Interne** Intonacate e tinteggiate. La camera da letto padronale e un disimpegno sono rivestiti con carta da parati.
- **Infissi** In legno con vetrocamera e tapparelle esterne in materiale PVC
- **Porte interne** In legno tamburato con porta di ingresso in legno.
- **Pavim. Interne** Materiale ceramico nella zona giorno e parquet sia a listoni che a mosaico nella zona notte. Cucina e bagni con rivestimenti in materiale ceramico. Sanitari tradizionali con vasca.
- **Impianti** Sono tutti sotto traccia; quello di riscaldamento è indipendente ed elementi radianti in ghisa. E' presente un impianto di climatizzazione estiva. Sono presenti gli impianti citofonico, telefonico e televisivo.

\*\*\*\*\*

### **CONSIDERAZIONI GENERALI**

#### **INTERO COMPLESSO DI FABBRICATI IN MARINA DI RAVENNA, VIA CHIOGGIOTTI 7 E 9**

Lo stato di conservazione e manutenzione generale risulta scarso, in quanto le lattonerie necessitano di interventi di manutenzione/sostituzione, la tinteggiatura esterna presenta

in varie porzioni dell'edificio evidenti segni di degrado e i balconi evidenziano segni di percolamento/infiltrazione di acqua che vanno a formare nello stato inferiore evidenti macchie di sali. Le difformità sono già state descritte nei paragrafi precedenti.

#### **CONSIDERAZIONI GENERALI**

**INTERO COMPLESSO DI DUE FABBRICATI IN RUSSI,  
POSTO IN ANGOLO TRA VIA MODIGLIANI E VIA DE'  
GASPERI**

Lo stato di conservazione e manutenzione generale è da ritenersi buono. Le difformità sono già state descritte nei paragrafi precedenti.

\*\*\*\*\*

#### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

**INTERO COMPLESSO DI FABBRICATI IN MARINA DI  
RAVENNA, VIA CHIOGGIOTTI 7 E 9,**

La superficie commerciale per ogni singola unità immobiliare risulta essere per C.F. di Ravenna:

- part. N. 426, sub.1 complessivi **mq 72** ;
- part. N. 426, sub.2 complessivi **mq 39** ;
- part. N. 426, sub.3 graff. part. N. 985, sub.2 complessivi **mq 104** ;
- part. N. 787, complessivi **mq 47** ;
- part. N. 985, sub.1 complessivi **mq 15** .

#### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

**INTERO COMPLESSO DI DUE FABBRICATI IN RUSSI,  
POSTO IN ANGOLO TRA VIA MODIGLIANI E VIA DE'  
GASPERI,**

La superficie commerciale per ogni singola unità immobiliare risulta essere per C.F. di Russi:

- part. N. 224, sub.8 complessivi **mq 153** ;
- part. N. 224, sub.9 complessivi **mq 134** ;
- part. N. 224, sub.10 complessivi **mq 219** .

\*\*\*\*\*

### **CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI**

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato della unità immobiliare descritta, si ritiene di applicare quello “sintetico – comparativo”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie Immobiliari locali, Catasto di Ravenna, Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal “Consulente Immobiliare” ed a livello locale dal “Rapporto del mercato immobiliare a Ravenna e provincia”, Valori Agricoli Medi riferiti alla zona in oggetto..

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

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia,
- destinazione urbanistica,
- destinazione d’uso,
- vetustà,

- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili similari;

e **visto l'attuale andamento del settore immobiliare, si ritiene opportuno la suddivisione in lotti:**

### **LOTTO N.1**

**UNITÀ IMMOBILIARE IN COMPLESSO DI FABBRICATI IN  
MARINA DI RAVENNA, VIA CHIOGGIOTTI 7 E 9,**

**Fog. 1 - Particella N.426 - Sub. 1**

Sup. Comm. mq. 72 x € 1.400 = **€ 100.800**

Nel caso specifico occorre applicare le seguenti deduzioni:

- 1) Bene sottoposto a vendita conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobile che sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e in cui si trova si ritiene equo decurtare al mq un importo pari a € 210,00;
- 2) Decurtazione per ripristino della conformità urbanistico-catastale previa eventuale sanatoria, si ritiene equo decurtare al mq un importo pari a € 40,00.

Per quanto summenzionato **l'importo da proporre per la base d'asta è 1/36 di € 82.200,00, pertanto pari a € 2.300,00 (duemilatrecento/00).**

### **LOTTO N.2**

**UNITÀ IMMOBILIARE IN COMPLESSO DI FABBRICATI IN  
MARINA DI RAVENNA, VIA CHIOGGIOTTI 7 E 9,**

**Fog. 1 - Particella N.426 - Sub. 2**

Sup. Comm. mq. 39 x € 1.500,00 = **€ 58.500,00**

Nel caso specifico occorre applicare le seguenti deduzioni:

- 1) Bene sottoposto a vendita conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobile che sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e in cui si trova si ritiene equo decurtare al mq un importo pari a € 225,00;
- 2) Decurtazione per ripristino della conformità urbanistico-catastale previa eventuale sanatoria, si ritiene equo decurtare al mq un importo pari a € 75,00.

Per quanto summenzionato **l'importo da proporre per la base d'asta** è **1/36** di € 46.800,00 , pertanto pari a **€ 1.300,00 (milletrecento/00)**.

**LOTTO N.3**

**UNITÀ IMMOBILIARE IN COMPLESSO DI FABBRICATI IN  
MARINA DI RAVENNA, VIA CHIOGGIOTTI 7 E 9,**

**Fog. 1 - Particella N.426 - Sub. 3, graff. Particella 985, sub.2**

Sup. Comm. mq. 104 x € 1500 = **€ 156.000,00**

Nel caso specifico occorre applicare le seguenti deduzioni:

- 1) Bene sottoposto a vendita conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobile che sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e in cui si trova si ritiene equo decurtare al mq un importo pari a € 225,00;
- 2) Decurtazione per ripristino della conformità urbanistico-catastale previa eventuale sanatoria, si ritiene equo decurtare al mq un importo pari a € 30,00.

Per quanto summenzionato **l'importo da proporre per la base d'asta è 1/36** di € 129.480,00 , pertanto pari a **€ 3.596,67** (tre milacinquecentonovantasei/67).

#### **LOTTO N.4**

**UNITÀ IMMOBILIARE IN COMPLESSO DI FABBRICATI IN**

**MARINA DI RAVENNA, VIA CHIOGGIOTTI 7 E 9,**

**Fog. 1 - Particella N.787**

Sup. Comm. mq. 47 x € 1.450 = **€ 68.150,00**

Nel caso specifico occorre applicare le seguenti deduzioni:

- 1) Bene sottoposto a vendita conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobile che sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e in cui si trova si ritiene equo decurtare al mq un importo pari a € 215,00;
- 2) Decurtazione per ripristino della conformità urbanistico-catastale previa eventuale sanatoria, si ritiene equo decurtare al mq un importo pari a € 63,00.

Per quanto summenzionato **l'importo da proporre per la base d'asta è 1/36** di € 55.084,00, pertanto pari a **€ 1.530,11** (millecinquecentotrenta/11).

#### **LOTTO N.5**

**UNITÀ IMMOBILIARE IN COMPLESSO DI FABBRICATI IN**

**MARINA DI RAVENNA, VIA CHIOGGIOTTI 7 E 9,**

**Fog. 1 - Particella N.985 - Sub. 1**

Sup. Comm. mq. 15 x € 700 = **€ 10.500,00**

Nel caso specifico occorre applicare le seguenti deduzioni:

- 1) Bene sottoposto a vendita conseguente ad un'esecuzione

forzata, per immobile che sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e in cui si trova si ritiene equo decurtare al mq un importo pari a € 105,00;

2) Decurtazione per ripristino della conformità urbanistico-catastale previa eventuale sanatoria, si ritiene equo decurtare al mq un importo pari a € 200,00.

Per quanto summenzionato **l'importo da proporre per la base d'asta** è **1/36** di € 5.925,00, pertanto pari a **€ 164,58 centosessantaquattro/58**).

## **LOTTO N.6**

### **UNITÀ IMMOBILIARE IN COMPLESSO**

#### **DI DUE FABBRICATI IN RUSSI,**

#### **IN ANGOLO TRA VIA MODIGLIANI E VIA DE' GASPERI**

#### **Fog. 19 - Particella N.224 - Sub. 8**

Sup. Comm. mq. 153 x € 500,00 = **€ 76.500,00**

Nel caso specifico occorre applicare le seguenti deduzioni:

1) Bene sottoposto a vendita conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobile che sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e in cui si trova si ritiene equo decurtare al mq un importo pari a € 75,00.

Per quanto summenzionato **l'importo da proporre per la base d'asta** è **4/6** di € 65.025,00, pertanto pari a **€ 43.350,00 quarantatremilatrecentocinquanta/00**).

## **LOTTO N.7**

### **UNITÀ IMMOBILIARE IN COMPLESSO**

#### **DI DUE FABBRICATI IN RUSSI,**

**IN ANGOLO TRA VIA MODIGLIANI E VIA DE' GASPERI**

**Fog. 19 - Particella N.224 - Sub. 9**

Sup. Comm. mq. 134 x € 1.300 = **€ 174.200,00**

Nel caso specifico occorre applicare le seguenti deduzioni:

1) Bene sottoposto a vendita conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobile che sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e in cui si trova si ritiene equo decurtare al mq un importo pari a € 195,00;

Per quanto summenzionato **l'importo da proporre per la base d'asta è 4/6 di € 148.070,00 , pertanto pari a € 98.713,33 novantottomilasettecentotredici/33).**

**LOTTO N.8**

**UNITÀ IMMOBILIARE IN COMPLESSO**

**DI DUE FABBRICATI IN RUSSI,**

**IN ANGOLO TRA VIA MODIGLIANI E VIA DE' GASPERI**

**Fog. 19 - Particella N.224 - Sub. 10**

Sup. Comm. mq. 219 x € 1.300 = **€ 284.700,00**

Nel caso specifico occorre applicare le seguenti deduzioni:

1) Bene sottoposto a vendita conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobile che sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e in cui si trova si ritiene equo decurtare al mq un importo pari a € 195,00;

Per quanto summenzionato **l'importo da proporre per la base d'asta è 4/6 di € 241.995,00 , pertanto pari a € 161.330,00 (centosessantunomilatrecentotrenta/00).**

\*\*\*\*\*

## NOTA CONCLUSIVA

Non si ritiene di aggiungere ulteriori considerazioni a quanto già sviluppato nell'elaborato peritale.

\*\*\*\*\*

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

Faenza, 25/07/2018

dott.ing. Stefano Mazzoni

  
Dott. Ing. Stefano Mazzoni



### ALLEGATI

- A) - Riepilogo e descrizione finale
- B) - Estratto di mappa
- C) - Visure catastali aggiornate
- D) - Planimetria catastale
- E) - Stralcio R.U.E
- F) - Copia Atto di acquisto
- G) - Sintesi descrittiva per pubblicità
- H) - Documentazione urbanistica
- I) - Documentazione fotografica
- J) - Stato civile dell'esecutato e verifica eventuali residenti
- K) - Aggiornamento Ipotecario