

	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 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, 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

comuniccherà 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

mancanza 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 superficaria 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 

- 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 realizzazione 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. ██████████ non risulta, ad

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

22). Si renderà necessaria una verifica “storica” delle planimetrie catastali afferenti 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.

Urbanisticamente, 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, *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	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

* * *

Valore commerciale dell'immobile sottoposto a procedura esecutiva

€/m² 1.185,75 x m² 81,02-1000*1.22-333,00= €94.516,47

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

soggetta a procedura esecutiva 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 sconterà 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.

Urbanisticamente, 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

€/m²918,00 x m²197,69-2.000,00*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 sconterà 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. 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.

Urbanisticamente, 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 aerotermi 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, *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	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% €/m ²	-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% €/m ²	-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

* * *

Valore commerciale dell'immobile sottoposto a procedura esecutiva

€/m² 1.020,00 x m² 207,90 - 3.500,00 * 1,22 - 1.100,00 = €206.688,00

Conseguentemente il valore di mercato della quota di proprietà pari a 2/3

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

<u>Quota pari a 1/3 della piena proprietà di</u>	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

<u>Quota pari a 1/3 della piena proprietà di</u>	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