

TRIBUNALE DI RAVENNA



Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 153/2023



DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare da visura catastale risulta così censito:

Ufficio del Territorio di Ravenna

Comune di Ravenna Sezione RA

Catasto Fabbricati

Fg. 79 map. 96 sub. 8 - piano S1-T-1°-2° – cat. A/3 cl 1 - cons. 8 vani – Sup. cat. 186 mq

- Rendita € 681,72

CONFINI

A Nord beni sub 9-12-13-14-15; a Sud beni map. 97; ad Est beni mapp. 98-103; ad Ovest con strada comunale Via S. Mama .

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è individuato in un LOTTO UNICO costituito da un'abitazione su quattro livelli (di cui tre fuori terra e uno interrato) sita nel Comune di Ravenna Via S. Mama n.66.

Tramite l'androne dotato di accesso carrabile e porta pedonale, si accede dalla strada pubblica alla proprietà ; tale androne permette l'ingresso al fabbricato e anche al cortile di pertinenza situato sul retro.

L'abitazione è costituita da :

PIANO TERRA : n.1 soggiorno e n.1 cucina abitabile disimpegnate da un vano che funge da ingresso e nel quale è alloggiata la scala che permette l'accesso ai vari piani;

PIANO INTERRATO : E' una zona di servizi avente altezza di circa h=2.00 m utilizzata come lavanderia e locali di sgombero e nella quale si trova un passaggio secondario che porta direttamente al cortile esterno ;

PIANO PRIMO : n. 1 camera da letto matrimoniale e n.1 camera/studio dalle quali è possibile accedere all'ampio terrazzo, n.1 locale ad uso ripostiglio e n.1 bagno ; tutti gli ambienti sono disimpegnati;

PIANO SOTTOTETTO: E' una zona ad uso servizio/ripostiglio suddivisa in due ambienti con n.1 bagno ; l'illuminazione e l'aerazione è fornita da lucernari posizionati sulle falde del tetto;

Sul tetto risulta posizionato un impianto fotovoltaico da circa 8 kw (valore dell'impianto, senza accessori, circa € 12.000,00) regolarmente autorizzato e dotato di certificato di conformità .

Le caratteristiche dell'appartamento sono le seguenti:

- I pavimenti e rivestimenti della zona giorno e interrato sono in gres/ceramica mentre ai piani superiori sono principalmente in legno
- Infissi con vetro doppi e muniti di persiane oscuranti e inferriate

Le finiture sono buone così come lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare ad eccezione della presenza di crepe nelle murature portanti in alcuni ambienti al piano primo, che vengono monitorate con la posa in opera di vetrini ma che al momento non si conoscono le cause che le hanno originate.

ESTREMI DELLE LICENZE EDILIZIE

Relativamente all'immobile pignorato sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie presso l'ufficio comunale di Ravenna:

- Nulla Osta Pratica P.G. n. 12371 permesso n. 1631 del 26/06/1957 – *Sistemazione interna del fabbricato*
- Autorizzazione Edilizia Pratica P.G. n. 46084 permesso n. 2501 del 20/12/1967 – *Modifica di prospetto di una casa di civile abitazione*
- Autorizzazione Edilizia Pratica P.G. n. 18866/98 autorizzazione n. 1580 del 17/09/1998 – *Restauro e risanamento conservativo di edificio urbano*
- Volturazione dell'Autorizzazione Edilizia a nome Emiliani Enrico P.G. n. 43403/98 del 10/12/1998

- Autorizzazione a Sanatoria ex art. 13 L. n. 47/85 - P.G. n. 2288/2002 Autorizzazione n. 723

del 14/05/2002 – Variante a restauro di edificio urbano

- CILA – Superbonus (di cui all'art. 119 del D.L. n.34/2020) P.G. n. 78754 del 15/04/2022 –

Sostituzione dell'impianto di riscaldamento, installazione di pannelli fotovoltaici, installazione di colonnina di ricarica per auto. Comunicazione fine lavori prot. n. 163985/2023 del 01/08/2023.

Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità.

ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA LEGGE N. 47 DEL 28/02/1985

Dai rilievi effettuati in sito sono emerse le seguenti irregolarità edilizie rispetto allo stato legittimo autorizzato dal Comune di Ravenna:

PIANO INTERRATO:

- Demolizione tramezzi zona bagno con conseguente rimozione totale del vano destinato a servizio igienico ;
- Realizzazione varco (tipo finestra senza infisso) su muratura portante che divide il disimpegno dal locale ripostiglio;
- Modeste difformità nelle misurazioni interne di alcuni vani dovute presumibilmente ad un maggior spessore dei muri laterali.

PIANO SOTTOTETTO:

- Modeste difformità nelle misurazioni interne dei vani dovute presumibilmente ad un diverso spessore dei muri laterali e a lievi modifiche rientranti nelle tolleranze costruttive

In generale, in tutto l'immobile, si rilevano delle piccole difformità nelle aperture interne ed esterne nonché nello sviluppo della scala che rientrano nelle tolleranze costruttive. Per tutte le opere non rientranti nelle tolleranze costruttive di legge, al fine di regolarizzare il fabbricato, l'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese al deposito di una pratica di Sanatoria presso gli uffici competenti.

PROVENIENZA DEL BENE

Da quanto si rileva dal certificato notarile agli atti, e dall'atto di compravendita reperito presso gli uffici di competenza, l'immobile è pervenuto all'attuale proprietà come segue:

“.....per acquisto da xxxxxxxxx nata a Ravenna il xxxxxxx C.F. xxxxxxx, con atto del Notaio xxxxxxx di Ravenna in data 08 Luglio 1998, repertorio n. 377121/15033, trascritto a Ravenna il giorno 22 Luglio 1998 reg. part. n. 6980 e per successivo atto di trasferimento del diritto di usufrutto trascritto a Ravenna il giorno 26/09/2007 reg. part. n. 13888, con il quale xxxxxxxxxxx è divenuto proprietario dell'intero bene pignorato”

Si precisa che nonostante il regime di comunione legale dei beni, quanto acquisito da xxxxxxxxxxx consiste in un bene personale escluso dalla comunione con il coniuge (per espressa dichiarazione contenuta nell'atto di acquisto).

VERIFICA PRESSO L'U.T.E. DI RAVENNA RELATIVAMENTE ALL'ACCATASTAMENTO DEL BENE PIGNORATO

Dopo aver consultato la documentazione depositata presso l'Agenzia dell'Entrate-Ufficio Provinciale Territorio di Ravenna relativa all'immobile pignorato, si è potuto accertare che l'immobile oggetto di esecuzione risulta accatastato come da permessi edilizi autorizzati;

L'impianto fotovoltaico non risulta accatastato anche se, a ragion del vero, il valore d'acquisto dell'impianto produttivo (ad eccezione di accessori quali batterie e colonnine per auto), non supera il 15% della rendita catastale dell'immobile e pertanto non è obbligatorio l'accatastamento.

STATO OCCUPAZIONALE

L'immobile è utilizzato xxxxxxxxxxxxxxxx quale proprietario/esecutato che risulta ivi residente e quindi da liberare all'emissione del Decreto di Trasferimento .

CONSISTENZA COMMERCIALE E VALUTAZIONE

La sottoscritta, svolte accurate indagini concernenti il mercato immobiliare attuale del luogo per immobili con caratteristiche intrinseche simili a quelle in esame, ha ritenuto opportuno adottare il criterio di stima per comparazione.

La sottoscritta, relativamente all'immobile pignorato, considerato tutto quanto sopra descritto (ubicazione, finiture, stato di manutenzione e conservazione del fabbricato ecc.), per la stima ha ritenuto opportuno valutare l'immobile nello stato di fatto, ovviamente confortata da informazioni assunte e da minuziose indagini relative al mercato immobiliare attuale della zona.

METODO DI CONTEGGIO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie comprensiva dei muri esterni ed interni (si precisa che parte delle misure sono state rilevate graficamente)

Si ottiene quindi

Superficie abitabile PT-1	100%	mq. 111 * 1,00 =	mq. 111,00
Superficie servizi PS1	50%	mq. 30 * 0,50 =	mq. 15,00
Superficie servizi PT	60%	mq. 24 * 0,60 =	mq. 14,40
Superficie servizi P2	40%	mq. 69 * 0,40 =	mq. 27,60
Superficie terrazzo	40%	mq. 23,50 * 0,40 =	mq. 9,40
Superficie cortile	5%	mq. 102 * 0,05 =	mq. 5,10
Totale sup. commerciale			mq. 182,50

Quindi si ottiene il valore commerciale dell'intero immobile.

Mq. 182,50 x €/mq. 1.700,00 = € 310.250,00

Il prezzo unitario di €/mq 1.700,00 tiene conto sia delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato che delle condizioni attuali del mercato immobiliare nonché della tipologia di vendita e delle iscrizioni/trascrizioni gravanti sull'immobile.

A detto valore di Euro 310.250,00 viene applicata una percentuale di deprezzamento pari circa al 10% dovuto alla presenza di irregolarità edilizia e alla mancanza di garanzia da vizi : si ottiene quindi il valore di € 280.000,00

**VALORE PROPOSTO COME PREZZO BASE D'ASTA PER GLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**



Si propone il seguente valore come prezzo base d'asta:



LOTTO UNICO - Euro 280.000,00 (duecentottantamila //00)

Ravenna 26/08/2024

IL C.T.U.

