

**TRIBUNALE DI RAVENNA**

**Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 16-2018.**

\*\*\*

**PERIZIA ANONIMA**

\*\*\*

**PREMESSA**

Il compendio immobiliare in esame è costituito da 9 appartamenti e 17 posti auto, facenti parte di una più ampia struttura per villeggiatura estiva costruita tra il 2004 ed il 2006 e formata da tre palazzine e relative corti posta al confine tra i comuni di Ravenna e Cervia, in tale struttura sono presenti appartamenti, uffici ed un ristorante. In particolare il complesso residenziale si trova tra le località balneari di Milano Marittima e Lido di Savio, a poche centinaia di metri dal mare. La destinazione d'uso delle unità immobiliari fu pensata e realizzata dai costruttori allo scopo primario di struttura balneare estiva, per tale ragione gli immobili sono prevalentemente piccoli appartamenti ognuno dotato di ampi balconi e terrazzi ed ai quali sono associati posti auto esclusivi. Per le motivazioni suddette si ritiene opportuna la vendita in lotti separati così composti:

LOTTO 1 – Appartamento con ingresso indipendente e due posti auto, posto al primo ed ultimo piano con soprastante mansarda e terrazzo esclusivo;

LOTTO 2 – Appartamento con ingresso indipendente e due posti auto, posto al primo ed ultimo piano con soprastante mansarda e terrazzo esclusivo;

LOTTO 3 – Appartamento con ingresso indipendente e due posti auto, posto al primo ed ultimo piano con soprastante mansarda e terrazzo esclusivo;

LOTTO 4 – Monolocale ad uso ufficio con ingresso indipendente un posto auto, corte esclusiva, posto al piano terra;

LOTTO 5 – Appartamento al primo piano con ascensore, cantina al piano terra e due posti auto;

LOTTO 6 – Appartamento al piano secondo con ascensore, cantina al piano terra e due posti auto;

LOTTO 7 – Appartamento posto al terzo ed ultimo piano con soprastante mansarda e terrazzo esclusivo, con ascensore, cantina al piano terra e due posti auto;

LOTTO 8 – Appartamento posto al terzo ed ultimo piano con soprastante mansarda e terrazzo esclusivo, con ascensore, cantina al piano terra e due posti auto coperti;

LOTTO 9 – Appartamento posto al terzo ed ultimo piano con soprastante mansarda e terrazzo esclusivo, con ascensore, cantina al piano terra e due posti auto coperti;

\*\*\*

Il sottoscritto ha proceduto all'esame dei documenti agli atti e successivamente accedeva agli uffici competenti (N.C.T., N.C.E.U., Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, agli uffici tecnici del Comune di Ravenna) al fine di reperire tutta la documentazione e notizie necessarie per avere la massima chiarezza sulla proprietà oggetto di esecuzione immobiliare.

Successivamente procedeva a redigere, ad espletamento dell'incarico ricevuto, la seguente relazione tecnica:

\*\*\*

## LOTTO 1

\*\*\*



### 1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da appartamento con ingresso indipendente e due posti auto, posto al primo ed ultimo piano con soprastante mansarda e terrazzo esclusivo, posto all'interno di più ampio complesso immobiliare già descritto in premessa.

Il complesso denominato "Condominio Ai Pioppi" è stato realizzato tra il 2004 ed il 2006 come risulta agli atti, con struttura portante in c.a., solai in latero cemento e tamponamenti in laterizio, la corte comune è interamente pavimentata ed i posti auto sono individuati tramite diversa colorazione e numerazione progressiva.

L'immobile, posto in Via Marina 11, è dotato di ingresso indipendente accessibile da corte comune, attraverso scala esclusiva si sviluppa al primo e secondo piano (mansarda), è costituito da un unico ambiente con angolo cottura, bagno disimpegno, ripostiglio, loggia e due balconi. Attraverso la scala in arredo si accede alla mansarda ed ai due terrazzi in copertura.

Le finiture sono di ottimo livello, pavimenti e rivestimenti in ceramica, bagno con box doccia, impianto di riscaldamento a radiatori, impianto di raffrescamento con split interni e unità esterna posta sul balcone. L'appartamento è dotato di acqua, gas, luce elettrica, predisposizione per impianto telefonico, antenna tv.

Tramite opere non autorizzate è attualmente unito all'appartamento di cui al successivo Lotto 2, per cui occorre procedere al ripristino delle divisorie preesistenti.

## 2) DATI CATASTALI

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

**Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna – Ufficio**

**Provinciale – Territorio – Servizi Catastali**

**Comune di Ravenna – Provincia di Ravenna**

**Catasto Fabbricati**

- Sez. S - Fg. 75; Mapp. 329; Sub 6; Cat. A/2; Cl. 3; Cons. 2,5 vani; Sup. Cat. 77 mq; Rendita € 284,05;
- Sez. S - Fg. 75; Mapp. 329; Sub 99; Cat. C/6; Cl. 1; Cons. 13 mq; Sup. Cat. 12 mq; Rendita € 36,93;
- Sez. S - Fg. 75; Mapp. 329; Sub 100; Cat. C/6; Cl. 1; Cons. 14 mq; Sup. Cat. 15 mq; Rendita € 39,77;

Intestazione:

- \*\*\* S.R.L. con sede in RAVENNA  
C.F. \*\*\* proprietà per 1/1;

## 3) CONFINI.

L'immobile confina con ragioni \*\*\* srl a nord, \*\*\* ad est, parti comuni altrove.

## 4) PROVENIENZA DEL BENE

Il bene risulta provenire da Atto di Compravendita del Notaio \*\*\* Rep. 8101/4874 del 25/10/2007 trascritto a Ravenna il 26/10/2007 ai n.ri 26258/15484 e 26259/15485; mutamento di denominazione da \*\*\* srl a \*\*\* srl con Atto Notaio \*\*\* del 06/10/2011 rep. 48791/30762, trascritto a Ravenna il 20/10/2011 ai n.ri 19211/12090.

## 5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI ESISTENTI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI RAVENNA

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/10/2011 - Registro Particolare 12090 Registro Generale 19211 Pubblico ufficiale \*\*\* Repertorio 48791/30762 del 06/10/2011 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Immobili siti in RAVENNA (RA);

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/10/2011 - Registro Particolare 12339 Registro Generale 19623 Pubblico ufficiale \*\*\* Repertorio 9254/6168 del 06/10/2011 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE Immobili siti in RAVENNA(RA)

a. Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 7766 del 10/07/2017;

3. ISCRIZIONE CONTRO del 22/05/2012 - Registro Particolare 1228 Registro Generale 7911 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 136 del 06/02/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in RAVENNA(RA) SOGGETTO DEBITORE;

4. ISCRIZIONE CONTRO del 17/04/2014 - Registro Particolare 822 Registro Generale 5610 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 514 del 25/03/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in RAVENNA (RA) SOGGETTO DEBITORE;

5. ISCRIZIONE CONTRO del 04/06/2014 - Registro Particolare 1182 Registro Generale 8018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 3255 del 29/04/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Immobili siti in RAVENNA (RA) SOGGETTO DEBITORE;

6. ISCRIZIONE CONTRO del 28/01/2016 - Registro Particolare 179

Registro Generale 1274 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO  
S.P.A. Repertorio 612/9316 del 22/01/2016 IPOTECA  
CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA  
DELLA RISCOSSIONE. Immobili siti in RAVENNA(RA)  
SOGGETTO DEBITORE;

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/02/2018 - Registro Particolare 1221  
Registro Generale 1864 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. C/O  
TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 3939 del 20/12/2017 ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI Immobili siti in RAVENNA(RA);

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

Dopo aver consultato la documentazione depositata presso l'Agazia del  
Territorio di Ravenna relativa all'immobile pignorato, si è potuto accertare che  
l'immobile oggetto di esecuzione risulta regolarmente accatastato, ma con  
evidenti difformità (facilmente sanabili) rispetto allo stato dei luoghi.

#### **7) ESTREMI DELLE LICENZE EDILIZIE**

A seguito di approfondite ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di  
Ravenna, sono state esaminate le pratiche attinenti alle autorizzazioni, alla  
costruzione e successiva abitabilità dei locali. Dalle analisi risulta che il  
fabbricato è stato regolarmente realizzato, dichiarato agibile ed accatastato.  
Emerge però che successivamente alla dichiarazione di agibilità sono state  
realizzate opere in assenza di titolo edilizio, in particolare sono state rimosse le  
pareti divisorie tra i sub 6 e sub 9, creando di fatto un'unica unità abitativa.  
Alla luce di quanto sopra si può affermare che lo stato dei luoghi è in parte  
difforme ai titoli edilizi ed alle planimetrie catastali depositate presso gli enti  
preposti. Questi di seguito i titoli reperiti presso il Comune di Ravenna:

- **Permesso di Costruire** n. 769 del 13/10/2004 prot. gen. 8839/2004 – 66345/2004;

- **Variante (DIA)** prot. gen. 6216 del 16.08.2006;

- **Domanda di Agibilità** (scheda tecnica descrittiva) prot. gen. 87087 del 06.10.2006;

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

Per quanto è stato possibile accertare, l'immobile risulta difforme a quanto depositato presso gli Uffici Comunali. Difformità sanabili con oblazione e pratica (C.I.L.A.) in sanatoria.

**9) CONTROLLO DEI DATI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Dal controllo effettuato, dagli atti di Pignoramento trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, non sono state riscontrate anomalie.

**10) CONSULTAZIONE SE LA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI FOSSE COMPLETA**

Il sottoscritto, esaminato la documentazione agli atti, ha provveduto a reperire la seguente documentazione allegata in copia alla presente:

- relazione fotografica;
- visure catastali aggiornate;
- planimetrie catastali;
- estratto di mappa;
- visure ipotecarie;
- copia pratiche edilizie indicate al punto 7).

**11) VERIFICA DI ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE-AFFITTO RIGUARDANTI I BENI PIGNORATI E SE GLI STESSI RISULTINO GRAVATI DA SERVITU' E ALTRI DIRITTI REALI DI GODIMENTO**

L'immobile, da quanto si è potuto constatare in sede di sopralluogo

eseguito in data 19.09.2018 e come riferito dai delegati al sopralluogo per la \*\*\* srl, e come riferito dai delegati al sopralluogo per la \*\*\* srl, non è occupato, può quindi considerarsi LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

## 12) CODICE FISCALE PARTE ESECUTATA

- \*\*\* srl C.F.: \*\*\*;

## 13) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

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

## 14) VALUTAZIONE

Il sottoscritto, a proposito dell'immobile oggetto di relazione tecnica ha considerato l'ubicazione, le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, confortato da informazioni assunte e da diligenti indagini concernenti il mercato immobiliare attuale della zona e considerato altresì che trattasi d'immobile soggetto ad esecuzione immobiliare, visto il perdurare della situazione di crisi del sistema immobiliare ed economico in generale, ritiene che il valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto possa corrispondere a quanto segue:

### 14.1) CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

(Superficie comprensiva dei muri esterni ed interni)

Appartamento	100%	Mq. 46 * 1,00 =	46,00
Vano scala	25%	Mq. 13 * 0,25 =	3,25
Mansarda	40%	Mq. 27 * 0,40 =	10,80
Balconi-terrazze-logge	30%	Mq. 46 * 0,30 =	13,80

### 14.2) VALORE IMMOBILE CALCOLATO

Mq. Comm. 73,85 x €/mq. 1.600,00 = € 118.160,00

N. 2 posti auto scoperti € 8.000 x 2 = € 16.000,00

Sommano € 118.160,00 + € 16.000,00 = € 134.160,00



14.3) DETRAZIONE PER STATO D'USO, DI MANUTENZIONE,  
PARTICOLARI CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E/O RIPRISTINO

DANNI (10%)

€ 13.416,00

Restano € 120.744,00

14.4) DETRAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO-  
URBANISTICA E CATASTALE

€ 5.000,00

Restano € 115.744,00

14.5) DETRAZIONE PER STATO DI POSSESSO, AI VINCOLI E AGLI  
ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI (0%)

€ 0,00

Restano € 115.744,00

14.6) DETRAZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE  
VENDUTO (15%)

€ 17.361,60

Restano € 98.382,40

14.7) DETRAZIONE PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (fuori  
ipoteca – pro quota)

€ 1.330,35

Restano € 97.052,05

**15) VALORE PROPOSTO COME PREZZO BASE D'ASTA PER  
L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

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



**LOTTO N. 1 – APPARTAMENTO CON INGRESSO INDIPENDENTE E  
DUE POSTI AUTO, CON MANSARDA E TERRAZZO ESCLUSIVO.**

**Euro 97.000,00 (novantasettemila/00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\*\*\*

## LOTTO 2

\*\*\*



### 1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da appartamento con ingresso indipendente e due posti auto, posto al primo ed ultimo piano con soprastante mansarda e terrazzo esclusivo, posto all'interno di più ampio complesso immobiliare già descritto in premessa.

Il complesso denominato "Condominio Ai Pioppi" è stato realizzato tra il 2004 ed il 2006 come risulta agli atti, con struttura portante in c.a., solai in latero cemento e tamponamenti in laterizio, la corte comune è interamente pavimentata ed i posti auto sono individuati tramite diversa colorazione e numerazione progressiva.

L'immobile, posto in Via Marina 17, è dotato di ingresso indipendente accessibile da corte comune, attraverso scala esclusiva si sviluppa al primo e secondo piano (mansarda), è costituito da un unico ambiente con angolo cottura, bagno disimpegno, ripostiglio, loggia e tre balconi. Attraverso la scala in arredo si accede alla mansarda ed al terrazzo in copertura.

Le finiture sono di ottimo livello, pavimenti e rivestimenti in ceramica, bagno con box doccia, impianto di riscaldamento a radiatori, impianto di raffrescamento con split interni e unità esterna posta sul balcone. L'appartamento è dotato di acqua, gas, luce elettrica, predisposizione per impianto telefonico, antenna tv.

Tramite opere non autorizzate è attualmente unito all'appartamento di cui al precedente Lotto 1, per cui occorre procedere al ripristino delle divisorie preesistenti.

### 2) DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare da visura catastale

risulta così censito:

**Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali  
Comune di Ravenna – Provincia di Ravenna**

**Catasto Fabbricati**

- Sez. S - Fg. 75; Mapp. 329; Sub 9; Cat. A/2; Cl. 3; Cons. 2,5 vani; Sup. Cat. 61 mq; Rendita € 284,05;
- Sez. S - Fg. 75; Mapp. 329; Sub 96; Cat. C/6; Cl. 1; Cons. 12 mq; Sup. Cat. 12 mq; Rendita € 34,09;
- Sez. S - Fg. 75; Mapp. 329; Sub 97; Cat. C/6; Cl. 1; Cons. 12 mq; Sup. Cat. 12 mq; Rendita € 34,09;

**Intestazione:**

- \*\*\* S.R.L. con sede in RAVENNA  
C.F. \*\*\* proprietà per 1/1;

**3) CONFINI.**

L'immobile confina con ragioni \*\*\* srl a sud, \*\*\* srl ad est, parti comuni altrove.

**4) PROVENIENZA DEL BENE**

Il bene risulta provenire da Atto di Compravendita del Notaio \*\*\* Rep. 8101/4874 del 25/10/2007 trascritto a Ravenna il 26/10/2007 ai n.ri 26258/15484 e 26259/15485; mutamento di denominazione da \*\*\* srl a \*\*\* srl con Atto Notaio \*\*\* del 06/10/2011 rep. 48791/30762, trascritto a Ravenna il 20/10/2011 ai n.ri 19211/12090.

**5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI ESISTENTI PRESSO LA  
CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI RAVENNA**

8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/10/2011 - Registro Particolare 12090 Registro Generale 19211 Pubblico ufficiale \*\*\* Repertorio 48791/30762 del 06/10/2011 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI

DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Immobili siti in  
RAVENNA (RA);



9. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/10/2011 - Registro Particolare  
12339 Registro Generale 19623 Pubblico ufficiale \*\*\* Repertorio  
9254/6168 del 06/10/2011 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE  
ULTRANOVENNALE Immobili siti in RAVENNA(RA)



a. Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 7766 del  
10/07/2017;

10. ISCRIZIONE CONTRO del 22/05/2012 - Registro Particolare 1228  
Registro Generale 7911 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA  
Repertorio 136 del 06/02/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in RAVENNA (RA)  
SOGGETTO DEBITORE;

11. ISCRIZIONE CONTRO del 17/04/2014 - Registro Particolare 822  
Registro Generale 5610 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA  
Repertorio 514 del 25/03/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in RAVENNA (RA)  
SOGGETTO DEBITORE;



12. ISCRIZIONE CONTRO del 04/06/2014 - Registro Particolare 1182  
Registro Generale 8018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA  
Repertorio 3255 del 29/04/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
SENTENZA DI CONDANNA Immobili siti in RAVENNA (RA)  
SOGGETTO DEBITORE;



13. ISCRIZIONE CONTRO del 28/01/2016 - Registro Particolare 179  
Registro Generale 1274 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO  
S.P.A. Repertorio 612/9316 del 22/01/2016 IPOTECA  
CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA



DELLA RISCOSSIONE. Immobili siti in RAVENNA(RA)  
SOGGETTO DEBITORE;

14. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/02/2018 - Registro Particolare 1221  
Registro Generale 1864 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. C/O  
TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 3939 del 20/12/2017 ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI Immobili siti in RAVENNA(RA);

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

Dopo aver consultato la documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna relativa all'immobile pignorato, si è potuto accertare che l'immobile oggetto di esecuzione risulta regolarmente accatastato, ma con evidenti difformità (facilmente sanabili) rispetto allo stato dei luoghi.

**7) ESTREMI DELLE LICENZE EDILIZIE**

A seguito di approfondite ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ravenna, sono state esaminate le pratiche attinenti alle autorizzazioni, alla costruzione e successiva abitabilità dei locali. Dalle analisi risulta che il fabbricato è stato regolarmente realizzato, dichiarato agibile ed accatastato. Emerge però che successivamente alla dichiarazione di agibilità sono state realizzate opere in assenza di titolo edilizio, in particolare sono state rimosse le pareti divisorie tra i sub 6 e sub 9, creando di fatto un'unica unità abitativa. Alla luce di quanto sopra si può affermare che lo stato dei luoghi è in parte difforme ai titoli edilizi ed alle planimetrie catastali depositate presso gli enti preposti. Questi di seguito i titoli reperiti presso il Comune di Ravenna:

- **Permesso di Costruire** n. 769 del 13/10/2004 prot. gen. 8839/2004 – 66345/2004;
- **Variante (DIA)** prot. gen. 6216 del 16.08.2006;
- **Domanda di Agibilità** (scheda tecnica descrittiva) prot. gen. 87087 del

06.10.2006;

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

Per quanto è stato possibile accertare, l'immobile risulta difforme a quanto depositato presso gli Uffici Comunali. Difformità sanabili con oblazione e pratica (C.I.L.A.) in sanatoria.

**9) CONTROLLO DEI DATI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Dal controllo effettuato, dagli atti di Pignoramento trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, non sono state riscontrate anomalie.

**10) CONSULTAZIONE SE LA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI FOSSE COMPLETA**

Il sottoscritto, esaminato la documentazione agli atti, ha provveduto a reperire la seguente documentazione allegata in copia alla presente:

- relazione fotografica;
- visure catastali aggiornate;
- planimetrie catastali;
- estratto di mappa;
- visure ipotecarie;
- copia pratiche edilizie indicate al punto 7).

**11) VERIFICA DI ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE-AFFITTO RIGUARDANTI I BENI PIGNORATI E SE GLI STESSI RISULTINO GRAVATI DA SERVITU' E ALTRI DIRITTI REALI DI GODIMENTO**

L'immobile, da quanto si è potuto constatare in sede di sopralluogo eseguito in data 19.09.2018 e come riferito dai delegati al sopralluogo per la \*\*\* srl, non è occupato, può quindi considerarsi LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

## 12) CODICE FISCALE PARTE ESECUTATA

- \*\*\* srl C.F.: \*\*\*;

## 13) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

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

## 14) VALUTAZIONE

Il sottoscritto, a proposito dell'immobile oggetto di relazione tecnica ha considerato l'ubicazione, le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, confortato da informazioni assunte e da diligenti indagini concernenti il mercato immobiliare attuale della zona e considerato altresì che trattasi d'immobile soggetto ad esecuzione immobiliare, visto il perdurare della situazione di crisi del sistema immobiliare ed economico in generale, ritiene che il valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto possa corrispondere a quanto segue:

### 14.1) CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

(Superficie comprensiva dei muri esterni ed interni)

Appartamento	100%	Mq. 46 * 1,00 =	46,00
Vano scala	25%	Mq. 7 * 0,25 =	1,75
Mansarda	40%	Mq. 27 * 0,40 =	10,80
Balconi-terrazze-logge	30%	Mq. 45 * 0,30 =	13,50

### 14.2) VALORE IMMOBILE CALCOLATO

Sommano Mq. Comm. 72,05 x €/mq. 1.600,00 = € 115.280,00

N. 2 posti auto scoperti € 8.000 x 2 = € 16.000,00

Sommano € 115.280,00 + € 16.000,00 = € 131.280,00

### 14.3) DETRAZIONE PER STATO D'USO, DI MANUTENZIONE, PARTICOLARI CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E/O RIPRISTINO

DANNI (10%)

€ 13.128,00

Restano € 118.152,00

14.4) DETRAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO-  
URBANISTICA E CATASTALE

€ 5.000,00

Restano € 113.152,00

14.5) DETRAZIONE PER STATO DI POSSESSO, AI VINCOLI E AGLI  
ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI (0%)

€ 0,00

Restano € 113.152,00

14.6) DETRAZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE  
VENDUTO (15%)

€ 16.972,80

Restano € 96.179,20

14.7) DETRAZIONE PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (fuori  
ipoteca – pro quota)

€ 1.330,35

Restano € 94.848,85

**15) VALORE PROPOSTO COME PREZZO BASE D'ASTA PER  
L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

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

***LOTTO N. 2 – APPARTAMENTO CON INGRESSO INDIPENDENTE E  
DUE POSTI AUTO, CON MANSARDA E TERRAZZO ESCLUSIVO.***

***Euro 94.000,00 (novantaquattromila/00)***

\*\*\*  
**LOTTO 3**



\*\*\*

## 1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da appartamento con ingresso indipendente e due posti auto, posto al primo ed ultimo piano con soprastante mansarda e terrazzo esclusivo, posto all'interno di più ampio complesso immobiliare già descritto in premessa.

Il complesso denominato "Condominio Ai Pioppi" è stato realizzato tra il 2004 ed il 2006 come risulta agli atti, con struttura portante in c.a., solai in latero cemento e tamponamenti in laterizio, la corte comune è interamente pavimentata ed i posti auto sono individuati tramite diversa colorazione e numerazione progressiva.

L'immobile, posto in Via Marina 19, è dotato di ingresso indipendente accessibile da corte comune, attraverso scala esclusiva si sviluppa al primo e secondo piano (mansarda), è costituito da un unico ambiente con angolo cottura, bagno disimpegno, ripostiglio, loggia e tre balconi. Attraverso la scala in arredo si accede alla mansarda ed al terrazzo in copertura.

Le finiture sono di ottimo livello, pavimenti e rivestimenti in ceramica, bagno con box doccia, impianto di riscaldamento a radiatori, impianto di raffrescamento con split interni e unità esterna posta sul balcone. L'appartamento è dotato di acqua, gas, luce elettrica, predisposizione per impianto telefonico, antenna tv.

## 2) DATI CATASTALI

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

**Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali**

## Comune di Ravenna – Provincia di Ravenna



### Catasto Fabbricati

- Sez. S - Fg. 75; Mapp. 329; Sub 8; Cat. A/2; Cl. 3; Cons. 2,5 vani; Sup. Cat. 61 mq; Rendita € 284,05;
- Sez. S - Fg. 75; Mapp. 329; Sub 81; Cat. C/6; Cl. 1; Cons. 12 mq; Sup. Cat. 12 mq; Rendita € 34,09;
- Sez. S - Fg. 75; Mapp. 329; Sub 82; Cat. C/6; Cl. 1; Cons. 12 mq; Sup. Cat. 12 mq; Rendita € 34,09;

### Intestazione:

- \*\*\* S.R.L. con sede in RAVENNA  
C.F. \*\*\* proprietà per 1/1;

### **3) CONFINI.**

L'immobile confina con ragioni \*\*\* a sud, \*\*\* srl ad ovest, parti comuni altrove.

### **4) PROVENIENZA DEL BENE**

Il bene risulta provenire da Atto di Compravendita del Notaio \*\*\* Rep. 8101/4874 del 25/10/2007 trascritto a Ravenna il 26/10/2007 ai n.ri 26258/15484 e 26259/15485; mutamento di denominazione da \*\*\* srl a \*\*\* srl con Atto Notaio \*\*\* del 06/10/2011 rep. 48791/30762, trascritto a Ravenna il 20/10/2011 ai n.ri 19211/12090.

### **5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI ESISTENTI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI RAVENNA**

15. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/10/2011 - Registro Particolare 12090 Registro Generale 19211 Pubblico ufficiale \*\*\* Repertorio 48791/30762 del 06/10/2011 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Immobili siti in RAVENNA (RA);

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/10/2011 - Registro Particolare  
12339 Registro Generale 19623 Pubblico ufficiale \*\*\* Repertorio  
9254/6168 del 06/10/2011 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE  
ULTRANOVENNALE Immobili siti in RAVENNA(RA)

a. Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 7766 del  
10/07/2017;

17. ISCRIZIONE CONTRO del 22/05/2012 - Registro Particolare 1228  
Registro Generale 7911 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA  
Repertorio 136 del 06/02/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in RAVENNA(RA)  
SOGGETTO DEBITORE;

18. ISCRIZIONE CONTRO del 17/04/2014 - Registro Particolare 822  
Registro Generale 5610 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA  
Repertorio 514 del 25/03/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in RAVENNA (RA)  
SOGGETTO DEBITORE;

19. ISCRIZIONE CONTRO del 04/06/2014 - Registro Particolare 1182  
Registro Generale 8018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA  
Repertorio 3255 del 29/04/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
SENTENZA DI CONDANNA Immobili siti in RAVENNA (RA)  
SOGGETTO DEBITORE;

20. ISCRIZIONE CONTRO del 28/01/2016 - Registro Particolare 179  
Registro Generale 1274 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO  
S.P.A. Repertorio 612/9316 del 22/01/2016 IPOTECA  
CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA  
DELLA RISCOSSIONE. Immobili siti in RAVENNA(RA)  
SOGGETTO DEBITORE;

21. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/02/2018 - Registro Particolare 1221  
Registro Generale 1864 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. C/O  
TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 3939 del 20/12/2017 ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI Immobili siti in RAVENNA(RA);

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

Dopo aver consultato la documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna relativa all'immobile pignorato, si è potuto accertare che l'immobile oggetto di esecuzione risulta regolarmente accatastato e conforme allo stato dei luoghi.

**7) ESTREMI DELLE LICENZE EDILIZIE**

A seguito di approfondite ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ravenna, sono state esaminate le pratiche attinenti alle autorizzazioni, alla costruzione e successiva abitabilità dei locali. Dalle analisi risulta che il fabbricato è stato regolarmente realizzato, dichiarato agibile ed accatastato. Alla luce di quanto sopra si può affermare che lo stato dei luoghi è conforme ai titoli edilizi ed alle planimetrie catastali depositate presso gli enti preposti. Questi di seguito i titoli reperiti presso il Comune di Ravenna:

- **Permesso di Costruire** n. 769 del 13/10/2004 prot. gen. 8839/2004 –  
66345/2004;

- **Variante (DIA)** prot. gen. 6216 del 16.08.2006;

- **Domanda di Agibilità** (scheda tecnica descrittiva) prot. gen. 87087 del  
06.10.2006;

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

Per quanto è stato possibile accertare, l'immobile risulta conforme a quanto depositato presso gli Uffici Comunali.

**9) CONTROLLO DEI DATI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI**

## **PIGNORAMENTO**

Dal controllo effettuato, dagli atti di Pignoramento trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, non sono state riscontrate anomalie.

### **10) CONSULTAZIONE SE LA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI FOSSE COMPLETA**

Il sottoscritto, esaminato la documentazione agli atti, ha provveduto a reperire la seguente documentazione allegata in copia alla presente:

- relazione fotografica;
- visure catastali aggiornate;
- planimetrie catastali;
- estratto di mappa;
- visure ipotecarie;
- copia pratiche edilizie indicate al punto 7).

### **11) VERIFICA DI ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE-AFFITTO RIGUARDANTI I BENI PIGNORATI E SE GLI STESSI RISULTINO GRAVATI DA SERVITU' E ALTRI DIRITTI REALI DI GODIMENTO**

L'immobile, da quanto si è potuto constatare in sede di sopralluogo eseguito in data 19.09.2018 e come riferito dai delegati al sopralluogo per la \*\*\* srl, non è occupato, può quindi considerarsi LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

### **12) CODICE FISCALE PARTE ESECUTATA**

- \*\*\* srl C.F.: \*\*\*;

### **13) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA**

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

## 14) VALUTAZIONE

Il sottoscritto, a proposito dell'immobile oggetto di relazione tecnica ha considerato l'ubicazione, le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, confortato da informazioni assunte e da diligenti indagini concernenti il mercato immobiliare attuale della zona e considerato altresì che trattasi d'immobile soggetto ad esecuzione immobiliare, visto il perdurare della situazione di crisi del sistema immobiliare ed economico in generale, ritiene che il valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto possa corrispondere a quanto segue:

### 14.1) CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

(Superficie comprensiva dei muri esterni ed interni)

Appartamento	100%	Mq. 46 * 1,00 =	46,00
Vano scala	25%	Mq. 7 * 0,25 =	1,75
Mansarda	40%	Mq. 27 * 0,40 =	10,80
Balconi-terrazze-logge	30%	Mq. 45 * 0,30 =	13,50

### 14.2) VALORE IMMOBILE CALCOLATO

Sommano Mq. Comm. 72,05 x €/mq. 1.700,00 = € 122.485,00

N. 2 posti auto scoperti € 8.000 x 2 = € 16.000,00

Sommano € 122.485,00 + € 16.000,00 = € 138.485,00

### 14.3) DETRAZIONE PER STATO D'USO, DI MANUTENZIONE, PARTICOLARI CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E/O RIPRISTINO

DANNI (0%)

€ 0,00

Restano € 138.485,00

### 14.4) DETRAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E CATASTALE

€ 0,00

Restano € 138.485,00

14.5) DETRAZIONE PER STATO DI POSSESSO, AI VINCOLI E AGLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI (0%)

€ 0,00

Restano € 138.485,00

14.6) DETRAZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (15%)

€ 20.772,75

Restano € 117.712,25

14.7) DETRAZIONE PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (fuori ipoteca – pro quota)

€ 1.330,35

Restano € 116.381,90

**15) VALORE PROPOSTO COME PREZZO BASE D'ASTA PER L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

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

***LOTTO N. 3 – APPARTAMENTO CON INGRESSO INDIPENDENTE E DUE POSTI AUTO, CON MANSARDA E TERRAZZO ESCLUSIVO.***

***Euro 116.000,00 (centosedicimila/00)***

\*\*\*  
**LOTTO 4**



\*\*\*

## **1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da monocale ad uso ufficio con ingresso indipendente, un posto auto, corte esclusiva, posto al piano terra all'interno di più ampio complesso immobiliare già descritto in premessa.

Il complesso denominato "Condominio Ai Pioppi" è stato realizzato tra il 2004 ed il 2006 come risulta agli atti, con struttura portante in c.a., solai in latero cemento e tamponamenti in laterizio, la corte comune è interamente pavimentata ed i posti auto sono individuati tramite diversa colorazione e numerazione progressiva.

L'immobile, posto in Via Marina 47, è dotato di ingresso indipendente accessibile da corte comune, ampia corte esclusiva, è costituito da un unico ambiente con angolo cottura, bagno non disimpegnato oltre a sottoscala ad uso ripostiglio-cantina accessibile solo dall'esterno.

Le finiture sono di buon livello, pavimenti e rivestimenti in ceramica, bagno con box doccia, impianto di riscaldamento a radiatori. I locali sono serviti di acqua, gas, luce elettrica, predisposizione per impianto telefonico, antenna tv.

## **2) DATI CATASTALI**

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

**Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna – Ufficio**

**Provinciale – Territorio – Servizi Catastali**

**Comune di Ravenna – Provincia di Ravenna**

**Catasto Fabbricati**

- Sez. S - Fg. 75; Mapp. 329; Sub 10; Cat. A/10; Cl. 2; Cons. 1,5 vani; Sup. Cat. 32 mq; Rendita € 499,67;
- Sez. S - Fg. 75; Mapp. 329; Sub 101; Cat. C/6; Cl. 1; Cons. 13 mq; Sup. Cat. 11 mq; Rendita € 36,93;

Intestazione:

- \*\*\* S.R.L. con sede in RAVENNA  
C.F. \*\*\* proprietà per 1/1;

**3) CONFINI.**

L'immobile confina con ragioni \*\*\* srl – \*\*\* a sud, \*\*\* ad est, parti comuni altrove.

**4) PROVENIENZA DEL BENE**

Il bene risulta provenire da Atto di Compravendita del Notaio \*\*\* Rep. 8101/4874 del 25/10/2007 trascritto a Ravenna il 26/10/2007 ai n.ri 26258/15484 e 26259/15485; mutamento di denominazione da \*\*\* srl a \*\*\* srl con Atto Notaio \*\*\* del 06/10/2011 rep. 48791/30762, trascritto a Ravenna il 20/10/2011 ai n.ri 19211/12090.

**5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI ESISTENTI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI RAVENNA**

22. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/10/2011 - Registro Particolare 12090 Registro Generale 19211 Pubblico ufficiale \*\*\* Repertorio 48791/30762 del 06/10/2011 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Immobili siti in RAVENNA (RA);

23. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/10/2011 - Registro Particolare 12339 Registro Generale 19623 Pubblico ufficiale \*\*\* Repertorio 9254/6168 del 06/10/2011 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE Immobili siti in RAVENNA(RA)

a. Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 7766 del  
10/07/2017;



24. ISCRIZIONE CONTRO del 22/05/2012 - Registro Particolare 1228  
Registro Generale 7911 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA  
Repertorio 136 del 06/02/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in RAVENNA(RA)  
SOGGETTO DEBITORE;



25. ISCRIZIONE CONTRO del 17/04/2014 - Registro Particolare 822  
Registro Generale 5610 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA  
Repertorio 514 del 25/03/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in RAVENNA (RA)  
SOGGETTO DEBITORE;

26. ISCRIZIONE CONTRO del 04/06/2014 - Registro Particolare 1182  
Registro Generale 8018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA  
Repertorio 3255 del 29/04/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
SENTENZA DI CONDANNA Immobili siti in RAVENNA (RA)  
SOGGETTO DEBITORE;



27. ISCRIZIONE CONTRO del 28/01/2016 - Registro Particolare 179  
Registro Generale 1274 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO  
S.P.A. Repertorio 612/9316 del 22/01/2016 IPOTECA  
CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA  
DELLA RISCOSSIONE. Immobili siti in RAVENNA(RA)  
SOGGETTO DEBITORE;



28. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/02/2018 - Registro Particolare 1221  
Registro Generale 1864 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. C/O  
TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 3939 del 20/12/2017 ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO



IMMOBILI Immobili siti in RAVENNA(RA);

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

Dopo aver consultato la documentazione depositata presso l'Agazia del Territorio di Ravenna relativa all'immobile pignorato, si è potuto accertare che l'immobile oggetto di esecuzione risulta regolarmente accatastato e conforme allo stato dei luoghi.

**7) ESTREMI DELLE LICENZE EDILIZIE**

A seguito di approfondite ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ravenna, sono state esaminate le pratiche attinenti alle autorizzazioni, alla costruzione e successiva abitabilità dei locali. Dalle analisi risulta che il fabbricato è stato regolarmente realizzato, dichiarato agibile ed accatastato. Emergono lievi difformità rispetto a quanto depositato, in particolare la parete divisoria tra bagno ed antibagno non è stata realizzata. Alla luce di quanto sopra si può affermare che lo stato dei luoghi è difforme ai titoli edilizi ma conforme alle planimetrie catastali depositate presso gli enti preposti. Questi di seguito i titoli reperiti presso il Comune di Ravenna:

- **Permesso di Costruire** n. 769 del 13/10/2004 prot. gen. 8839/2004 – 66345/2004;

- **Variante (DIA)** prot. gen. 6216 del 16.08.2006;

- **Domanda di Agibilità** (scheda tecnica descrittiva) prot. gen. 87087 del 06.10.2006;

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

Per quanto è stato possibile accertare, l'immobile risulta non conforme a quanto depositato presso gli Uffici Comunali. Tali difformità sono facilmente sanabili tramite realizzazione di antibagno e aggiornamento delle planimetrie catastali.

## **9) CONTROLLO DEI DATI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Dal controllo effettuato, dagli atti di Pignoramento trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, non sono state riscontrate anomalie.

## **10) CONSULTAZIONE SE LA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI FOSSE COMPLETA**

Il sottoscritto, esaminato la documentazione agli atti, ha provveduto a reperire la seguente documentazione allegata in copia alla presente:

- relazione fotografica;
- visure catastali aggiornate;
- planimetrie catastali;
- estratto di mappa;
- visure ipotecarie;
- copia pratiche edilizie indicate al punto 7).

## **11) VERIFICA DI ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE-AFFITTO RIGUARDANTI I BENI PIGNORATI E SE GLI STESSI RISULTINO GRAVATI DA SERVITU' E ALTRI DIRITTI REALI DI GODIMENTO**

L'immobile, da quanto si è potuto constatare in sede di sopralluogo eseguito in data 19.09.2018 e come riferito dai delegati al sopralluogo per la \*\*\* srl, non è occupato, può quindi considerarsi LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

## **12) CODICE FISCALE PARTE ESECUTATA**

- \*\*\* srl C.F.: \*\*\*;

## **13) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA**

Il sottoscritto, svolte accurate indagini concernenti il mercato immobiliare attuale del luogo per immobili con caratteristiche intrinseche simili a quella in esame, ha ritenuto opportuno adottare il criterio di stima per

comparazione.

#### 14) VALUTAZIONE

Il sottoscritto, a proposito dell'immobile oggetto di relazione tecnica ha considerato l'ubicazione, le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, confortato da informazioni assunte e da diligenti indagini concernenti il mercato immobiliare attuale della zona e considerato altresì che trattasi d'immobile soggetto ad esecuzione immobiliare, visto il perdurare della situazione di crisi del sistema immobiliare ed economico in generale, ritiene che il valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto possa corrispondere a quanto segue:

##### 14.1) CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

(Superficie comprensiva dei muri esterni ed interni)

Ufficio	100%	Mq. 24 * 1,00 =	24,00
Corte esclusiva	10%	Mq. 78 * 0,10 =	7,80
Cantina-sottoscala	30%	Mq. 7 * 0,40 =	2,10

##### 14.2) VALORE IMMOBILE CALCOLATO

Sommano Mq. Comm. 33,90 x €/mq. 1.500,00 = € 50.850,00

N. 1 posto auto scoperto € 8.000,00

Sommano € 50.850,00 + € 8.000,00 = € 58.850,00

##### 14.3) DETRAZIONE PER STATO D'USO, DI MANUTENZIONE, PARTICOLARI CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E/O RIPRISTINO

DANNI (5%)

€ 2.942,50

Restano € 56.907,50

##### 14.4) DETRAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E CATASTALE

€ 2.000,00

Restano € 54.907,50

14.5) DETRAZIONE PER STATO DI POSSESSO, AI VINCOLI E AGLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI (0%)

€ 0,00

Restano € 54.907,50

14.6) DETRAZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (15%)

€ 8.236,12

Restano € 46.671,38

14.7) DETRAZIONE PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (fuori ipoteca – pro quota)

€ 1.330,35

Restano € 45.341,03

**15) VALORE PROPOSTO COME PREZZO BASE D'ASTA PER L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

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

***LOTTO N. 4 – MONOLOCALE AD USO UFFICIO CON CORTE ESCLUSIVA, RIPOSTIGLIO E POSTO AUTO.***

***Euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00)***

\*\*\*

## LOTTO 5

\*\*\*



### 1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da appartamento al primo piano con ascensore, cantina al piano terra e due posti auto, posto all'interno di più ampio complesso immobiliare già descritto in premessa.

Il complesso denominato "Condominio Ai Pioppi" è stato realizzato tra il 2004 ed il 2006 come risulta agli atti, con struttura portante in c.a., solai in latero cemento e tamponamenti in laterizio, la corte comune è interamente pavimentata ed i posti auto sono individuati tramite diversa colorazione e numerazione progressiva.

L'immobile, posto in Via Marina 49 int. 1, è dotato di ingresso da vano scala comune servito da ascensore, si sviluppa su di un unico piano, è costituito da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno con doccia, camera da letto con cabina armadio, loggia e due ampi balconi, oltre alla cantina al piano terra.

Le finiture sono di ottimo livello, pavimenti e rivestimenti in ceramica, bagno con box doccia, impianto di riscaldamento a radiatori, impianto di raffrescamento con split interni e unità esterna posta sul balcone. L'appartamento è dotato di acqua, gas, luce elettrica, predisposizione per impianto telefonico, antenna tv.

### 2) DATI CATASTALI

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

**Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali**

## **Comune di Ravenna – Provincia di Ravenna**



### **Catasto Fabbricati**

- Sez. S - Fg. 75; Mapp. 329; Sub 13; Cat. A/2; Cl. 3; Cons. 3 vani; Sup. Cat. 55 mq; Rendita € 340,86;
- Sez. S - Fg. 75; Mapp. 329; Sub 47; Cat. C/6; Cl. 1; Cons. 13 mq; Sup. Cat. 13 mq; Rendita € 36,93;
- Sez. S - Fg. 75; Mapp. 329; Sub 48; Cat. C/6; Cl. 1; Cons. 13 mq; Sup. Cat. 13 mq; Rendita € 36,93;

### **Intestazione:**

- \*\*\* S.R.L. con sede in RAVENNA  
C.F. \*\*\* proprietà per 1/1;

### **3) CONFINI.**

L'immobile confina con ragioni \*\*\* srl a sud, parti comuni altrove.

### **4) PROVENIENZA DEL BENE**

Il bene risulta provenire da Atto di Compravendita del Notaio \*\*\* Rep. 8101/4874 del 25/10/2007 trascritto a Ravenna il 26/10/2007 ai n.ri 26258/15484 e 26259/15485; mutamento di denominazione da \*\*\* srl a \*\*\* srl con Atto Notaio \*\*\* del 06/10/2011 rep. 48791/30762, trascritto a Ravenna il 20/10/2011 ai n.ri 19211/12090.

### **5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI ESISTENTI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI RAVENNA**

29. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/10/2011 - Registro Particolare 12090 Registro Generale 19211 Pubblico ufficiale \*\*\* Repertorio 48791/30762 del 06/10/2011 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Immobili siti in RAVENNA (RA);

30. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/10/2011 - Registro Particolare

12339 Registro Generale 19623 Pubblico ufficiale \*\*\* Repertorio  
9254/6168 del 06/10/2011 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE  
ULTRANOVENNALE Immobili siti in RAVENNA(RA)

a. Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 7766 del  
10/07/2017;

31. ISCRIZIONE CONTRO del 22/05/2012 - Registro Particolare 1228  
Registro Generale 7911 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA  
Repertorio 136 del 06/02/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in RAVENNA(RA)  
SOGGETTO DEBITORE;

32. ISCRIZIONE CONTRO del 17/04/2014 - Registro Particolare 822  
Registro Generale 5610 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA  
Repertorio 514 del 25/03/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in RAVENNA (RA)  
SOGGETTO DEBITORE;

33. ISCRIZIONE CONTRO del 04/06/2014 - Registro Particolare 1182  
Registro Generale 8018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA  
Repertorio 3255 del 29/04/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
SENTENZA DI CONDANNA Immobili siti in RAVENNA (RA)  
SOGGETTO DEBITORE;

34. ISCRIZIONE CONTRO del 28/01/2016 - Registro Particolare 179  
Registro Generale 1274 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO  
S.P.A. Repertorio 612/9316 del 22/01/2016 IPOTECA  
CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA  
DELLA RISCOSSIONE. Immobili siti in RAVENNA(RA)  
SOGGETTO DEBITORE;

35. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/02/2018 - Registro Particolare 1221

Registro Generale 1864 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. C/O  
TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 3939 del 20/12/2017 ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI Immobili siti in RAVENNA(RA);

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

Dopo aver consultato la documentazione depositata presso l'Agenda del Territorio di Ravenna relativa all'immobile pignorato, si è potuto accertare che l'immobile oggetto di esecuzione risulta regolarmente accatastato e conforme allo stato dei luoghi.

**7) ESTREMI DELLE LICENZE EDILIZIE**

A seguito di approfondite ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ravenna, sono state esaminate le pratiche attinenti alle autorizzazioni, alla costruzione e successiva abitabilità dei locali. Dalle analisi risulta che il fabbricato è stato regolarmente realizzato, dichiarato agibile ed accatastato. Alla luce di quanto sopra si può affermare che lo stato dei luoghi è conforme ai titoli edilizi ed alle planimetrie catastali depositate presso gli enti preposti. Questi di seguito i titoli reperiti presso il Comune di Ravenna:

- **Permesso di Costruire** n. 769 del 13/10/2004 prot. gen. 8839/2004 –  
66345/2004;

- **Variante (DIA)** prot. gen. 6216 del 16.08.2006;

- **Domanda di Agibilità** (scheda tecnica descrittiva) prot. gen. 87087 del  
06.10.2006;

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

Per quanto è stato possibile accertare, l'immobile risulta conforme a quanto depositato presso gli Uffici Comunali.

## **9) CONTROLLO DEI DATI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Dal controllo effettuato, dagli atti di Pignoramento trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, non sono state riscontrate anomalie.

## **10) CONSULTAZIONE SE LA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI FOSSE COMPLETA**

Il sottoscritto, esaminato la documentazione agli atti, ha provveduto a reperire la seguente documentazione allegata in copia alla presente:

- relazione fotografica;
- visure catastali aggiornate;
- planimetrie catastali;
- estratto di mappa;
- visure ipotecarie;
- copia pratiche edilizie indicate al punto 7).

## **11) VERIFICA DI ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE-AFFITTO RIGUARDANTI I BENI PIGNORATI E SE GLI STESSI RISULTINO GRAVATI DA SERVITU' E ALTRI DIRITTI REALI DI GODIMENTO**

L'immobile, da quanto si è potuto constatare in sede di sopralluogo eseguito in data 19.09.2018 e come riferito dai delegati al sopralluogo per la \*\*\* srl, non è occupato, può quindi considerarsi LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

## **12) CODICE FISCALE PARTE ESECUTATA**

- \*\*\* srl C.F.: \*\*\*;

## **13) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA**

Il sottoscritto, svolte accurate indagini concernenti il mercato immobiliare attuale del luogo per immobili con caratteristiche intrinseche simili a quella in esame, ha ritenuto opportuno adottare il criterio di stima per

comparazione.

#### 14) VALUTAZIONE

Il sottoscritto, a proposito dell'immobile oggetto di relazione tecnica ha considerato l'ubicazione, le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, confortato da informazioni assunte e da diligenti indagini concernenti il mercato immobiliare attuale della zona e considerato altresì che trattasi d'immobile soggetto ad esecuzione immobiliare, visto il perdurare della situazione di crisi del sistema immobiliare ed economico in generale, ritiene che il valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto possa corrispondere a quanto segue:

##### 14.1) CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

(Superficie comprensiva dei muri esterni ed interni)

Appartamento	100%	Mq. 45 * 1,00 =	45,00
Logge e balconi	30%	Mq. 21 * 0,30 =	7,00
Cantina	25%	Mq. 3 * 0,25 =	0,75

##### 14.2) VALORE IMMOBILE CALCOLATO

Sommano Mq. Comm. 52,75 x €/mq. 1.700,00 = € 89.675,00

N. 2 posti auto scoperti € 8.000 x 2 = € 16.000,00

Sommano € 89.675,00 + € 16.000,00 = € 105.675,00

14.3) DETRAZIONE PER STATO D'USO, DI MANUTENZIONE, PARTICOLARI CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E/O RIPRISTINO DANNI (0%)

€ 0,00

Restano € 105.675,00

14.4) DETRAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E CATASTALE

€ 0,00

Restano € 105.675,00

14.5) DETRAZIONE PER STATO DI POSSESSO, AI VINCOLI E AGLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI (0%)

€ 0,00

Restano € 105.675,00

14.6) DETRAZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (15%)

€ 15.851,25

Restano € 89.823,75

14.7) DETRAZIONE PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (fuori ipoteca – pro quota)

€ 1.330,35

Restano € 88.493,40

**15) VALORE PROPOSTO COME PREZZO BASE D'ASTA PER L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

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

***LOTTO N. 5 – APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON ASCENSORE, DUE POSTI AUTO E CANTINA.***

***Euro 88.000,00 (ottantottomila/00)***

\*\*\*

## LOTTO 6

\*\*\*



### 1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da appartamento al secondo piano con ascensore, cantina al piano terra e due posti auto, posto all'interno di più ampio complesso immobiliare già descritto in premessa.

Il complesso denominato "Condominio Ai Pioppi" è stato realizzato tra il 2004 ed il 2006 come risulta agli atti, con struttura portante in c.a., solai in latero cemento e tamponamenti in laterizio, la corte comune è interamente pavimentata ed i posti auto sono individuati tramite diversa colorazione e numerazione progressiva.

L'immobile, posto in Via Marina 49 int. 5, è dotato di ingresso da vano scala comune servito da ascensore, si sviluppa su di un unico piano, è costituito da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno con doccia, camera da letto con cabina armadio, loggia e due ampi balconi, oltre alla cantina al piano terra.

Le finiture sono di ottimo livello, pavimenti e rivestimenti in ceramica, bagno con box doccia, impianto di riscaldamento a radiatori, impianto di raffrescamento con split interni e unità esterna posta sul balcone. L'appartamento è dotato di acqua, gas, luce elettrica, predisposizione per impianto telefonico, antenna tv.

### 2) DATI CATASTALI

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

**Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali**

## Comune di Ravenna – Provincia di Ravenna



### Catasto Fabbricati

- Sez. S - Fg. 75; Mapp. 329; Sub 18; Cat. A/2; Cl. 3; Cons. 3 vani; Sup. Cat. 55 mq; Rendita € 340,86;
- Sez. S - Fg. 75; Mapp. 329; Sub 45; Cat. C/6; Cl. 1; Cons. 13 mq; Sup. Cat. 14 mq; Rendita € 36,93;
- Sez. S - Fg. 75; Mapp. 329; Sub 46; Cat. C/6; Cl. 1; Cons. 13 mq; Sup. Cat. 14 mq; Rendita € 36,93;

### Intestazione:

- \*\*\* S.R.L. con sede in RAVENNA  
C.F. \*\*\* proprietà per 1/1;

### **3) CONFINI.**

L'immobile confina con ragioni \*\*\* a sud, parti comuni altrove.

### **4) PROVENIENZA DEL BENE**

Il bene risulta provenire da Atto di Compravendita del Notaio \*\*\* Rep. 8101/4874 del 25/10/2007 trascritto a Ravenna il 26/10/2007 ai n.ri 26258/15484 e 26259/15485; mutamento di denominazione da \*\*\* srl a \*\*\* srl con Atto Notaio \*\*\* del 06/10/2011 rep. 48791/30762, trascritto a Ravenna il 20/10/2011 ai n.ri 19211/12090.

### **5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI ESISTENTI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI RAVENNA**

36. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/10/2011 - Registro Particolare 12090 Registro Generale 19211 Pubblico ufficiale \*\*\*Repertorio 48791/30762 del 06/10/2011 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Immobili siti in RAVENNA (RA);

37. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/10/2011 - Registro Particolare

12339 Registro Generale 19623 Pubblico ufficiale \*\*\* Repertorio  
9254/6168 del 06/10/2011 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE  
ULTRANOVENNALE Immobili siti in RAVENNA(RA)

a. Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 7766 del  
10/07/2017;

38. ISCRIZIONE CONTRO del 22/05/2012 - Registro Particolare 1228  
Registro Generale 7911 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA  
Repertorio 136 del 06/02/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in RAVENNA(RA)  
SOGGETTO DEBITORE;

39. ISCRIZIONE CONTRO del 17/04/2014 - Registro Particolare 822  
Registro Generale 5610 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA  
Repertorio 514 del 25/03/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in RAVENNA (RA)  
SOGGETTO DEBITORE;

40. ISCRIZIONE CONTRO del 04/06/2014 - Registro Particolare 1182  
Registro Generale 8018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA  
Repertorio 3255 del 29/04/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
SENTENZA DI CONDANNA Immobili siti in RAVENNA (RA)  
SOGGETTO DEBITORE;

41. ISCRIZIONE CONTRO del 28/01/2016 - Registro Particolare 179  
Registro Generale 1274 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO  
S.P.A. Repertorio 612/9316 del 22/01/2016 IPOTECA  
CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA  
DELLA RISCOSSIONE. Immobili siti in RAVENNA(RA)  
SOGGETTO DEBITORE;

42. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/02/2018 - Registro Particolare 1221

Registro Generale 1864 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. C/O  
TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 3939 del 20/12/2017 ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI Immobili siti in RAVENNA(RA);

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

Dopo aver consultato la documentazione depositata presso l'Agenda del Territorio di Ravenna relativa all'immobile pignorato, si è potuto accertare che l'immobile oggetto di esecuzione risulta regolarmente accatastato e conforme allo stato dei luoghi.

**7) ESTREMI DELLE LICENZE EDILIZIE**

A seguito di approfondite ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ravenna, sono state esaminate le pratiche attinenti alle autorizzazioni, alla costruzione e successiva abitabilità dei locali. Dalle analisi risulta che il fabbricato è stato regolarmente realizzato, dichiarato agibile ed accatastato. Alla luce di quanto sopra si può affermare che lo stato dei luoghi è conforme ai titoli edilizi ed alle planimetrie catastali depositate presso gli enti preposti. Questi di seguito i titoli reperiti presso il Comune di Ravenna:

- **Permesso di Costruire** n. 769 del 13/10/2004 prot. gen. 8839/2004 –  
66345/2004;

- **Variante (DIA)** prot. gen. 6216 del 16.08.2006;

- **Domanda di Agibilità** (scheda tecnica descrittiva) prot. gen. 87087 del  
06.10.2006;

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

Per quanto è stato possibile accertare, l'immobile risulta conforme a quanto depositato presso gli Uffici Comunali.

## **9) CONTROLLO DEI DATI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Dal controllo effettuato, dagli atti di Pignoramento trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, non sono state riscontrate anomalie.

## **10) CONSULTAZIONE SE LA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI FOSSE COMPLETA**

Il sottoscritto, esaminato la documentazione agli atti, ha provveduto a reperire la seguente documentazione allegata in copia alla presente:

- relazione fotografica;
- visure catastali aggiornate;
- planimetrie catastali;
- estratto di mappa;
- visure ipotecarie;
- copia pratiche edilizie indicate al punto 7).

## **11) VERIFICA DI ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE-AFFITTO RIGUARDANTI I BENI PIGNORATI E SE GLI STESSI RISULTINO GRAVATI DA SERVITU' E ALTRI DIRITTI REALI DI GODIMENTO**

L'immobile, da quanto si è potuto constatare in sede di sopralluogo eseguito in data 19.09.2018 e come riferito dai delegati al sopralluogo per la \*\*\* srl, non è occupato, può quindi considerarsi LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

## **12) CODICE FISCALE PARTE ESECUTATA**

- \*\*\* srl C.F.: \*\*\*;

## **13) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA**

Il sottoscritto, svolte accurate indagini concernenti il mercato immobiliare attuale del luogo per immobili con caratteristiche intrinseche simili a quella in esame, ha ritenuto opportuno adottare il criterio di stima per

comparazione.

#### 14) VALUTAZIONE

Il sottoscritto, a proposito dell'immobile oggetto di relazione tecnica ha considerato l'ubicazione, le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, confortato da informazioni assunte e da diligenti indagini concernenti il mercato immobiliare attuale della zona e considerato altresì che trattasi d'immobile soggetto ad esecuzione immobiliare, visto il perdurare della situazione di crisi del sistema immobiliare ed economico in generale, ritiene che il valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto possa corrispondere a quanto segue:

##### 14.1) CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

(Superficie comprensiva dei muri esterni ed interni)

Appartamento	100%	Mq. 45 * 1,00 =	45,00
Logge e balconi	30%	Mq. 21 * 0,30 =	7,00
Cantina	25%	Mq. 3 * 0,25 =	0,75

##### 14.2) VALORE IMMOBILE CALCOLATO

Sommano Mq. Comm. 52,75 x €/mq. 1.700,00 = € 89.675,00

N. 2 posti auto scoperti € 8.000 x 2 = € 16.000,00

Sommano € 89.675,00 + € 16.000,00 = € 105.675,00

##### 14.3) DETRAZIONE PER STATO D'USO, DI MANUTENZIONE, PARTICOLARI CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E/O RIPRISTINO

DANNI (0%)

€ 0,00

Restano € 105.675,00

##### 14.4) DETRAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E CATASTALE

€ 0,00

Restano € 105.675,00

14.5) DETRAZIONE PER STATO DI POSSESSO, AI VINCOLI E AGLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI (0%)

€ 0,00

Restano € 105.675,00

14.6) DETRAZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (15%)

€ 15.851,25

Restano € 89.823,75

14.7) DETRAZIONE PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (fuori ipoteca – pro quota)

€ 1.330,35

Restano € 88.493,40

**15) VALORE PROPOSTO COME PREZZO BASE D'ASTA PER L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

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

***LOTTO N. 6 – APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO CON ASCENSORE, DUE POSTI AUTO E CANTINA.***

***Euro 88.000,00 (ottantottomila/00)***

\*\*\*

## LOTTO 7

\*\*\*



### 1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da appartamento posto al terzo ed ultimo piano con ascensore, soprastante mansarda e terrazzo esclusivo, cantina e due posti auto al piano terra, posto all'interno di più ampio complesso immobiliare già descritto in premessa.

Il complesso denominato "Condominio Ai Pioppi" è stato realizzato tra il 2004 ed il 2006 come risulta agli atti, con struttura portante in c.a., solai in latero cemento e tamponamenti in laterizio, la corte comune è interamente pavimentata ed i posti auto sono individuati tramite diversa colorazione e numerazione progressiva.

L'immobile, posto in Via Marina 49 int. 12, è dotato di ingresso da vano scala comune servito da ascensore, si sviluppa su due piani, è costituito da ampio spazio e bagno con doccia, loggia e due ampi balconi, oltre alla cantina al piano terra. L'accesso al sottotetto ed all'ampio terrazzo attiguo è stato murato.

Le finiture sono di ottimo livello, pavimenti e rivestimenti in marmo, impianto di riscaldamento a radiatori, impianto di raffrescamento con split interni e unità esterna posta sul balcone. L'appartamento è dotato di acqua, gas, luce elettrica, predisposizione per impianto telefonico, antenna tv.

Tramite opere non autorizzate, attualmente costituisce un unico appartamento assieme ai Lotti 8 e 9 (sub 19 e sub 21), per cui occorre procedere al ripristino delle divisorie e delle funzioni preesistenti (soggiorno-pranzo, disimpegno, bagno e camera da letto con cabina armadio) oltre alla eliminazione di altre opere abusive al sottotetto ed alla copertura.

## 2) DATI CATASTALI

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

**Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna – Ufficio**

**Provinciale – Territorio – Servizi Catastali**

**Comune di Ravenna – Provincia di Ravenna**

**Catasto Fabbricati**

- Sez. S - Fg. 75; Mapp. 329; Sub 22; Cat. A/2; Cl. 3; Cons. 3,5 vani; Sup. Cat. 60 mq; Rendita € 397,67;
- Sez. S - Fg. 75; Mapp. 329; Sub 58; Cat. C/6; Cl. 1; Cons. 13 mq; Sup. Cat. 13 mq; Rendita € 36,93;
- Sez. S - Fg. 75; Mapp. 329; Sub 59; Cat. C/6; Cl. 1; Cons. 13 mq; Sup. Cat. 13 mq; Rendita € 36,93;

Intestazione:

- \*\*\* S.R.L. con sede in RAVENNA  
C.F. \*\*\* proprietà per 1/1;

## 3) CONFINI.

L'immobile confina con ragioni \*\*\* srl a sud, parti comuni altrove.

## 4) PROVENIENZA DEL BENE

Il bene risulta provenire da Atto di Compravendita del Notaio \*\*\* Rep. 8101/4874 del 25/10/2007 trascritto a Ravenna il 26/10/2007 ai n.ri 26258/15484 e 26259/15485; mutamento di denominazione da \*\*\* srl a \*\*\* srl con Atto Notaio \*\*\* del 06/10/2011 rep. 48791/30762, trascritto a Ravenna il 20/10/2011 ai n.ri 19211/12090.

## 5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI ESISTENTI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI RAVENNA

43. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/10/2011 - Registro Particolare  
12090 Registro Generale 19211 Pubblico ufficiale \*\*\* Repertorio

48791/30762 del 06/10/2011 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Immobili siti in RAVENNA (RA);

44. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/10/2011 - Registro Particolare 12339 Registro Generale 19623 Pubblico ufficiale \*\*\* Repertorio 9254/6168 del 06/10/2011 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE Immobili siti in RAVENNA(RA)

a. Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 7766 del 10/07/2017;

45. ISCRIZIONE CONTRO del 22/05/2012 - Registro Particolare 1228 Registro Generale 7911 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 136 del 06/02/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in RAVENNA(RA) SOGGETTO DEBITORE;

46. ISCRIZIONE CONTRO del 17/04/2014 - Registro Particolare 822 Registro Generale 5610 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 514 del 25/03/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in RAVENNA (RA) SOGGETTO DEBITORE;

47. ISCRIZIONE CONTRO del 04/06/2014 - Registro Particolare 1182 Registro Generale 8018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 3255 del 29/04/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Immobili siti in RAVENNA (RA) SOGGETTO DEBITORE;

48. ISCRIZIONE CONTRO del 28/01/2016 - Registro Particolare 179 Registro Generale 1274 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 612/9316 del 22/01/2016 IPOTECA

CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE. Immobili siti in RAVENNA(RA) SOGGETTO DEBITORE;

49. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/02/2018 - Registro Particolare 1221 Registro Generale 1864 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. C/O TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 3939 del 20/12/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in RAVENNA(RA);

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

Dopo aver consultato la documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna relativa all'immobile pignorato, si è potuto accertare che l'immobile oggetto di esecuzione risulta regolarmente accatastato, ma con evidenti difformità (non facilmente sanabili) rispetto allo stato dei luoghi.

**7) ESTREMI DELLE LICENZE EDILIZIE**

A seguito di approfondite ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ravenna, sono state esaminate le pratiche attinenti alle autorizzazioni, alla costruzione e successiva abitabilità dei locali. Dalle analisi risulta che il fabbricato è stato regolarmente realizzato, dichiarato agibile ed accatastato. Emerge però che successivamente alla dichiarazione di agibilità (probabilmente nel periodo compreso tra aprile 2012 e marzo 2015) sono state realizzate opere in assenza di titolo edilizio, in particolare sono state rimosse le pareti divisorie tra i sub 19 e sub 22, creando di fatto un'unica unità abitativa. Nel sottotetto, tramite la creazione di nuovi volumi, è stato ricavato un passaggio per accedere alla mansarda del sub 21 e quindi unire anche quest'ultimo. Alla luce di quanto sopra si può affermare che lo stato dei luoghi è in buona parte difforme ai titoli edilizi ed alle planimetrie catastali depositate presso gli enti preposti. Questi di seguito i titoli reperiti presso il Comune di

Ravenna:

- **Permesso di Costruire** n. 769 del 13/10/2004 prot. gen. 8839/2004 –  
66345/2004;

- **Variante (DIA)** prot. gen. 6216 del 16.08.2006;

- **Domanda di Agibilità** (scheda tecnica descrittiva) prot. gen. 87087 del  
06.10.2006;

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

Per quanto è stato possibile accertare, l'immobile risulta difforme a quanto depositato presso gli Uffici Comunali. Difformità sanabili con opere edilizie, oblazione e pratica in sanatoria.

**9) CONTROLLO DEI DATI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Dal controllo effettuato, dagli atti di Pignoramento trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, non sono state riscontrate anomalie.

**10) CONSULTAZIONE SE LA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI FOSSE COMPLETA**

Il sottoscritto, esaminato la documentazione agli atti, ha provveduto a reperire la seguente documentazione allegata in copia alla presente:

- relazione fotografica;
- visure catastali aggiornate;
- planimetrie catastali;
- estratto di mappa;
- visure ipotecarie;
- copia pratiche edilizie indicate al punto 7).

**11) VERIFICA DI ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE-AFFITTO RIGUARDANTI I BENI PIGNORATI E SE GLI STESSI RISULTINO GRAVATI DA SERVITU' E ALTRI DIRITTI REALI DI GODIMENTO**

L'immobile, da quanto si è potuto constatare in sede di sopralluogo eseguito in data 19.09.2018 e come riferito dai delegati al sopralluogo per la \*\*\* srl, non è occupato, anche se da indagine presso gli uffici anagrafici vi risulta residente la Sig.ra \*\*\* coniugata con il Sig. \*\*\*, può quindi considerarsi LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

## 12) CODICE FISCALE PARTE ESECUTATA

- \*\*\* srl C.F.: \*\*\*;

## 13) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

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

## 14) VALUTAZIONE

Il sottoscritto, a proposito dell'immobile oggetto di relazione tecnica ha considerato l'ubicazione, le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, confortato da informazioni assunte e da diligenti indagini concernenti il mercato immobiliare attuale della zona e considerato altresì che trattasi d'immobile soggetto ad esecuzione immobiliare, visto il perdurare della situazione di crisi del sistema immobiliare ed economico in generale, ritiene che il valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto possa corrispondere a quanto segue:

### 14.1) CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

(Superficie comprensiva dei muri esterni ed interni)

Appartamento	100%	Mq. 45 * 1,00 =	45,00
Balconi-terrazze-logge	30%	Mq. 70 * 0,30 =	21,00
Mansarda	40%	Mq. 20 * 0,40 =	8,00
Cantina	25%	Mq. 5 * 0,25 =	1,25

14.2) VALORE IMMOBILE CALCOLATO

Sommano Mq. Comm. 75,25 x €/mq. 1.600,00 = € 120.400,00

N. 2 posti auto scoperti € 8.000 x 2 = € 16.000,00

Sommano € 120.400,00 + € 16.000,00 = € 136.400,00

14.3) DETRAZIONE PER STATO D'USO, DI MANUTENZIONE, PARTICOLARI CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E/O RIPRISTINO DANNI (15%)

€ 20.460,00

Restano € 115.940,00

14.4) DETRAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E CATASTALE

€ 8.000,00

Restano € 107.940,00

14.5) DETRAZIONE PER STATO DI POSSESSO, AI VINCOLI E AGLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI (0%)

€ 0,00

Restano € 107.940,00

14.6) DETRAZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (15%)

€ 16.191,00

Restano € 91.749,00

14.7) DETRAZIONE PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (fuori ipoteca – pro quota)

€ 1.330,35

Restano € 90.418,65

15) VALORE PROPOSTO COME PREZZO BASE D'ASTA PER  
L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



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

*LOTTO N. 7 – APPARTAMENTO AL PIANO TERZO E MANSARDA,  
CON ASCENSORE, DUE POSTI AUTO E CANTINA.*

*Euro 90.000,00 (novantamila/00)*



\*\*\*

## LOTTO 8

\*\*\*



### 1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da appartamento posto al terzo ed ultimo piano con ascensore, soprastante mansarda e terrazzo esclusivo, cantina e due posti auto coperti al piano terra, posto all'interno di più ampio complesso immobiliare già descritto in premessa.

Il complesso denominato "Condominio Ai Pioppi" è stato realizzato tra il 2004 ed il 2006 come risulta agli atti, con struttura portante in c.a., solai in latero cemento e tamponamenti in laterizio, la corte comune è interamente pavimentata ed i posti auto sono individuati tramite diversa colorazione e numerazione progressiva.

L'immobile, posto in Via Marina 49 int. 11, è dotato di ingresso da vano scala comune servito da ascensore, si sviluppa su due piani, è costituito da ampio spazio e cucina, loggia e due ampi balconi, oltre alla cantina al piano terra. Tramite scala in arredo si accede al sottotetto ed all'ampio terrazzo attiguo.

Le finiture sono di ottimo livello, pavimenti e rivestimenti in marmo e ceramica, impianto di riscaldamento a radiatori, impianto di raffrescamento con split interni e unità esterna posta sul balcone. L'appartamento è dotato di acqua, gas, luce elettrica, predisposizione per impianto telefonico, antenna tv.

Tramite opere non autorizzate, attualmente costituisce un unico appartamento assieme ai Lotti 7 e 9 (sub 22 e sub 21), per cui occorre procedere al ripristino delle divisorie e delle funzioni preesistenti (soggiorno-pranzo, disimpegno, bagno e camera da letto con cabina armadio) oltre alla

eliminazione di altre opere abusive al sottotetto ed alla copertura.



## **2) DATI CATASTALI**

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

**Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna – Ufficio**

**Provinciale – Territorio – Servizi Catastali**

**Comune di Ravenna – Provincia di Ravenna**

### **Catasto Fabbricati**

- Sez. S - Fg. 75; Mapp. 329; Sub 19; Cat. A/2; Cl. 3; Cons. 3,5 vani; Sup. Cat. 62 mq; Rendita € 397,67;
- Sez. S - Fg. 75; Mapp. 329; Sub 61; Cat. C/6; Cl. 2; Cons. 14 mq; Sup. Cat. 14 mq; Rendita € 47,00;
- Sez. S - Fg. 75; Mapp. 329; Sub 62; Cat. C/6; Cl. 2; Cons. 13 mq; Sup. Cat. 13 mq; Rendita € 43,64;

### **Intestazione:**

- \*\*\* S.R.L. con sede in RAVENNA  
C.F. \*\*\* proprietà per 1/1;

## **3) CONFINI.**

L'immobile confina con ragioni \*\*\* srl a nord, \*\*\* ad est, parti comuni altrove.

## **4) PROVENIENZA DEL BENE**

Il bene risulta provenire da Atto di Compravendita del Notaio \*\*\* Rep. 8101/4874 del 25/10/2007 trascritto a Ravenna il 26/10/2007 ai n.ri 26258/15484 e 26259/15485; mutamento di denominazione da \*\*\* srl a \*\*\* srl con Atto Notaio \*\*\* del 06/10/2011 rep. 48791/30762, trascritto a Ravenna il 20/10/2011 ai n.ri 19211/12090.

## **5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI ESISTENTI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI RAVENNA**

50. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/10/2011 - Registro Particolare  
12090 Registro Generale 19211 Pubblico ufficiale \*\*\* Repertorio  
48791/30762 del 06/10/2011 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI  
DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Immobili siti in  
RAVENNA (RA);

51. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/10/2011 - Registro Particolare  
12339 Registro Generale 19623 Pubblico ufficiale \*\*\* Repertorio  
9254/6168 del 06/10/2011 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE  
ULTRANOVENNALE Immobili siti in RAVENNA(RA)

a. Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 7766 del  
10/07/2017;

52. ISCRIZIONE CONTRO del 22/05/2012 - Registro Particolare 1228  
Registro Generale 7911 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA  
Repertorio 136 del 06/02/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in RAVENNA(RA)  
SOGGETTO DEBITORE;

53. ISCRIZIONE CONTRO del 17/04/2014 - Registro Particolare 822  
Registro Generale 5610 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA  
Repertorio 514 del 25/03/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in RAVENNA (RA)  
SOGGETTO DEBITORE;

54. ISCRIZIONE CONTRO del 04/06/2014 - Registro Particolare 1182  
Registro Generale 8018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA  
Repertorio 3255 del 29/04/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
SENTENZA DI CONDANNA Immobili siti in RAVENNA (RA)  
SOGGETTO DEBITORE;

55. ISCRIZIONE CONTRO del 28/01/2016 - Registro Particolare 179

Registro Generale 1274 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO  
S.P.A. Repertorio 612/9316 del 22/01/2016 IPOTECA  
CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA  
DELLA RISCOSSIONE. Immobili siti in RAVENNA(RA)  
SOGGETTO DEBITORE;

56. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/02/2018 - Registro Particolare 1221  
Registro Generale 1864 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. C/O  
TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 3939 del 20/12/2017 ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI Immobili siti in RAVENNA(RA);

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

Dopo aver consultato la documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna relativa all'immobile pignorato, si è potuto accertare che l'immobile oggetto di esecuzione risulta regolarmente accatastato, ma con evidenti difformità (non rapidamente sanabili) rispetto allo stato dei luoghi.

#### **7) ESTREMI DELLE LICENZE EDILIZIE**

A seguito di approfondite ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ravenna, sono state esaminate le pratiche attinenti alle autorizzazioni, alla costruzione e successiva abitabilità dei locali. Dalle analisi risulta che il fabbricato è stato regolarmente realizzato, dichiarato agibile ed accatastato. Emerge però che successivamente alla dichiarazione di agibilità (probabilmente nel periodo compreso tra aprile 2012 e marzo 2015) sono state realizzate opere in assenza di titolo edilizio, in particolare sono state rimosse le pareti divisorie tra i sub 19 e sub 22, creando di fatto un'unica unità abitativa. Nel sottotetto, tramite la creazione di nuovi volumi, è stato ricavato un passaggio per accedere alla mansarda del sub 21 e quindi unire anche

quest'ultimo. Alla luce di quanto sopra si può affermare che lo stato dei luoghi è in buona parte difforme ai titoli edilizi ed alle planimetrie catastali depositate presso gli enti preposti. Questi di seguito i titoli reperiti presso il Comune di Ravenna:

- **Permesso di Costruire** n. 769 del 13/10/2004 prot. gen. 8839/2004 – 66345/2004;

- **Variante (DIA)** prot. gen. 6216 del 16.08.2006;

- **Domanda di Agibilità** (scheda tecnica descrittiva) prot. gen. 87087 del 06.10.2006;

#### **8) ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA LEGGE N. 47 DEL 28/02/1985.**

Per quanto è stato possibile accertare, l'immobile risulta difforme a quanto depositato presso gli Uffici Comunali. Difformità sanabili con opere edilizie, oblazione e pratica in sanatoria.

#### **9) CONTROLLO DEI DATI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Dal controllo effettuato, dagli atti di Pignoramento trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, non sono state riscontrate anomalie.

#### **10) CONSULTAZIONE SE LA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI FOSSE COMPLETA**

Il sottoscritto, esaminato la documentazione agli atti, ha provveduto a reperire la seguente documentazione allegata in copia alla presente:

- relazione fotografica;
- visure catastali aggiornate;
- planimetrie catastali;
- estratto di mappa;
- visure ipotecarie;
- copia pratiche edilizie indicate al punto 7).

**11) VERIFICA DI ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE-AFFITTO RIGUARDANTI I BENI PIGNORATI E SE GLI STESSI RISULTINO GRAVATI DA SERVITU' E ALTRI DIRITTI REALI DI GODIMENTO**

L'immobile, da quanto si è potuto constatare in sede di sopralluogo eseguito in data 19.09.2018 e come riferito dai delegati al sopralluogo per la \*\*\* srl, non è occupato, può quindi considerarsi LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

**12) CODICE FISCALE PARTE ESECUTATA**

- \*\*\* srl C.F.: \*\*\*;

**13) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA**

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

**14) VALUTAZIONE**

Il sottoscritto, a proposito dell'immobile oggetto di relazione tecnica ha considerato l'ubicazione, le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, confortato da informazioni assunte e da diligenti indagini concernenti il mercato immobiliare attuale della zona e considerato altresì che trattasi d'immobile soggetto ad esecuzione immobiliare, visto il perdurare della situazione di crisi del sistema immobiliare ed economico in generale, ritiene che il valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto possa corrispondere a quanto segue:

**14.1) CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

(Superficie comprensiva dei muri esterni ed interni)

Appartamento	100%	Mq. 45 * 1,00 =	45,00
Balconi-terrazze-logge	30%	Mq. 68 * 0,30 =	20,40

Mansarda 40% Mq. 19 \* 0,40 = 7,60

Cantina 25% Mq. 3 \* 0,25 = 0,75



#### 14.2) VALORE IMMOBILE CALCOLATO

Sommano Mq. Comm. 73,75 x €/mq. 1.650,00 = € 121.687,50

N. 2 posti auto coperti € 12.000 x 2 = € 24.000,00

Sommano € 121.687,50 + € 24.000,00 = € 145.687,50

14.3) DETRAZIONE PER STATO D'USO, DI MANUTENZIONE, PARTICOLARI CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E/O RIPRISTINO DANNI (15%)

€ 21.853,12

Restano € 123.834,38

14.4) DETRAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E CATASTALE

€ 6.000,00

Restano € 117.834,38

14.5) DETRAZIONE PER STATO DI POSSESSO, AI VINCOLI E AGLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI (0%)

€ 0,00

Restano € 117.834,38

14.6) DETRAZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (15%)

€ 17.675,16

Restano € 100.159,22

14.7) DETRAZIONE PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (fuori ipoteca – pro quota)

€ 1.330,35

Restano € 98.828,87



**15) VALORE PROPOSTO COME PREZZO BASE D'ASTA PER  
L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**



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

***LOTTO N. 8 – APPARTAMENTO AL PIANO TERZO E MANSARDA,  
CON ASCENSORE, DUE POSTI AUTO COPERTI E CANTINA.***

***Euro 98.000,00 (novantottomila/00)***



\*\*\*

## LOTTO 9

\*\*\*



### 1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da appartamento posto al terzo ed ultimo piano con ascensore, soprastante mansarda e terrazzo esclusivo, cantina e due posti auto coperti al piano terra, posto all'interno di più ampio complesso immobiliare già descritto in premessa.

Il complesso denominato "Condominio Ai Pioppi" è stato realizzato tra il 2004 ed il 2006 come risulta agli atti, con struttura portante in c.a., solai in latero cemento e tamponamenti in laterizio, la corte comune è interamente pavimentata ed i posti auto sono individuati tramite diversa colorazione e numerazione progressiva.

L'immobile, posto in Via Marina 49 int. 9, è dotato di ingresso da vano scala comune servito da ascensore, si sviluppa su due piani, è costituito da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno con doccia, camera da letto con cabina armadio, loggia e due ampi balconi, oltre alla cantina al piano terra. Tramite scala in arredo si accede al sottotetto ed all'ampio terrazzo attiguo.

Le finiture sono di ottimo livello, pavimenti e rivestimenti in ceramica, impianto di riscaldamento a radiatori, impianto di raffrescamento con split interni e unità esterna posta sul balcone. L'appartamento è dotato di acqua, gas, luce elettrica, predisposizione per impianto telefonico, antenna tv.

Tramite opere non autorizzate, attualmente costituisce un unico appartamento assieme ai Lotti 7 e 8 (sub 19 e sub 22), per cui occorre procedere al ripristino della porta d'ingresso oggi murata, oltre alla eliminazione di altre opere abusive al sottotetto ed alla copertura.

## 2) DATI CATASTALI

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

**Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna – Ufficio**

**Provinciale – Territorio – Servizi Catastali**

**Comune di Ravenna – Provincia di Ravenna**

**Catasto Fabbricati**

- Sez. S - Fg. 75; Mapp. 329; Sub 21; Cat. A/2; Cl. 3; Cons. 3,5 vani; Sup. Cat. 61 mq; Rendita € 397,67;
- Sez. S - Fg. 75; Mapp. 329; Sub 63; Cat. C/6; Cl. 2; Cons. 15 mq; Sup. Cat. 15 mq; Rendita € 50,35;
- Sez. S - Fg. 75; Mapp. 329; Sub 64; Cat. C/6; Cl. 2; Cons. 14 mq; Sup. Cat. 14 mq; Rendita € 47,00;

Intestazione:

- \*\*\* S.R.L. con sede in RAVENNA  
C.F. \*\*\* proprietà per 1/1;

## 3) CONFINI.

L'immobile confina con ragioni \*\*\* a sud, parti comuni altrove.

## 4) PROVENIENZA DEL BENE

Il bene risulta provenire da Atto di Compravendita del Notaio \*\*\* Rep. 8101/4874 del 25/10/2007 trascritto a Ravenna il 26/10/2007 ai n.ri 26258/15484 e 26259/15485; mutamento di denominazione da \*\*\* srl a \*\*\* srl con Atto Notaio \*\*\* del 06/10/2011 rep. 48791/30762, trascritto a Ravenna il 20/10/2011 ai n.ri 19211/12090.

## 5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI ESISTENTI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI RAVENNA

57. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/10/2011 - Registro Particolare  
12090 Registro Generale 19211 Pubblico ufficiale \*\*\* Repertorio

48791/30762 del 06/10/2011 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Immobili siti in RAVENNA (RA);

58. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/10/2011 - Registro Particolare 12339 Registro Generale 19623 Pubblico ufficiale \*\*\* Repertorio 9254/6168 del 06/10/2011 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE Immobili siti in RAVENNA(RA)

a. Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 7766 del 10/07/2017;

59. ISCRIZIONE CONTRO del 22/05/2012 - Registro Particolare 1228 Registro Generale 7911 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 136 del 06/02/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in RAVENNA(RA) SOGGETTO DEBITORE;

60. ISCRIZIONE CONTRO del 17/04/2014 - Registro Particolare 822 Registro Generale 5610 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 514 del 25/03/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in RAVENNA (RA) SOGGETTO DEBITORE;

61. ISCRIZIONE CONTRO del 04/06/2014 - Registro Particolare 1182 Registro Generale 8018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 3255 del 29/04/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Immobili siti in RAVENNA (RA) SOGGETTO DEBITORE;

62. ISCRIZIONE CONTRO del 28/01/2016 - Registro Particolare 179 Registro Generale 1274 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 612/9316 del 22/01/2016 IPOTECA

CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE. Immobili siti in RAVENNA(RA) SOGGETTO DEBITORE;

63. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/02/2018 - Registro Particolare 1221 Registro Generale 1864 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. C/O TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 3939 del 20/12/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in RAVENNA(RA);

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

Dopo aver consultato la documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna relativa all'immobile pignorato, si è potuto accertare che l'immobile oggetto di esecuzione risulta regolarmente accatastato, ma con evidenti difformità (non rapidamente sanabili) rispetto allo stato dei luoghi.

**7) ESTREMI DELLE LICENZE EDILIZIE**

A seguito di approfondite ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ravenna, sono state esaminate le pratiche attinenti alle autorizzazioni, alla costruzione e successiva abitabilità dei locali. Dalle analisi risulta che il fabbricato è stato regolarmente realizzato, dichiarato agibile ed accatastato. Emerge però che successivamente alla dichiarazione di agibilità (probabilmente nel periodo compreso tra aprile 2012 e marzo 2015) sono state realizzate opere in assenza di titolo edilizio. Nel sottotetto, tramite la creazione di nuovi volumi, è stato ricavato un passaggio per accedere dalla mansarda dei sub 19 e sub 22. Alla luce di quanto sopra si può affermare che lo stato dei luoghi è in parte difforme ai titoli edilizi ed alle planimetrie catastali depositate presso gli enti preposti. Questi di seguito i titoli reperiti presso il Comune di Ravenna:

- **Permesso di Costruire** n. 769 del 13/10/2004 prot. gen. 8839/2004 –

66345/2004;

- **Variante (DIA)** prot. gen. 6216 del 16.08.2006;

- **Domanda di Agibilità** (scheda tecnica descrittiva) prot. gen. 87087 del 06.10.2006;

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

Per quanto è stato possibile accertare, l'immobile risulta difforme a quanto depositato presso gli Uffici Comunali. Difformità sanabili con opere edilizie, oblazione e pratica in sanatoria.

**9) CONTROLLO DEI DATI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Dal controllo effettuato, dagli atti di Pignoramento trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, non sono state riscontrate anomalie.

**10) CONSULTAZIONE SE LA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI FOSSE COMPLETA**

Il sottoscritto, esaminato la documentazione agli atti, ha provveduto a reperire la seguente documentazione allegata in copia alla presente:

- relazione fotografica;
- visure catastali aggiornate;
- planimetrie catastali;
- estratto di mappa;
- visure ipotecarie;
- copia pratiche edilizie indicate al punto 7).

**11) VERIFICA DI ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE-AFFITTO RIGUARDANTI I BENI PIGNORATI E SE GLI STESSI RISULTINO GRAVATI DA SERVITU' E ALTRI DIRITTI REALI DI GODIMENTO**

L'immobile, da quanto si è potuto constatare in sede di sopralluogo eseguito in data 19.09.2018 e come riferito dai delegati al sopralluogo per la

\*\*\* srl, non è occupato, può quindi considerarsi LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.



## 12) CODICE FISCALE PARTE ESECUTATA

- \*\*\* srl C.F.: \*\*\*;

## 13) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

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

## 14) VALUTAZIONE

Il sottoscritto, a proposito dell'immobile oggetto di relazione tecnica ha considerato l'ubicazione, le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, confortato da informazioni assunte e da diligenti indagini concernenti il mercato immobiliare attuale della zona e considerato altresì che trattasi d'immobile soggetto ad esecuzione immobiliare, visto il perdurare della situazione di crisi del sistema immobiliare ed economico in generale, ritiene che il valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto possa corrispondere a quanto segue:

### 14.1) CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

(Superficie comprensiva dei muri esterni ed interni)

Appartamento	100%	Mq. 45 * 1,00 =	45,00
Balconi-terrazze-logge	30%	Mq. 70 * 0,30 =	21,00
Mansarda	40%	Mq. 20 * 0,40 =	8,00
Cantina	25%	Mq. 5 * 0,25 =	1,25

### 14.2) VALORE IMMOBILE CALCOLATO

Sommano Mq. Comm. 75,25 x €/mq. 1.700,00 = € 127.925,00

N. 2 posti auto coperti € 12.000 x 2 = € 24.000,00

Sommano € 127.925,00 + € 24.000,00 = € 151.925,00

14.3) DETRAZIONE PER STATO D'USO, DI MANUTENZIONE,  
PARTICOLARI CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E/O RIPRISTINO  
DANNI (10%)

€ 15.192,50

Restano € 136.732,50

14.4) DETRAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO-  
URBANISTICA E CATASTALE

€ 8.000,00

Restano € 128.732,50

14.5) DETRAZIONE PER STATO DI POSSESSO, AI VINCOLI E AGLI  
ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI (0%)

€ 0,00

Restano € 128.732,50

14.6) DETRAZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE  
VENDUTO (15%)

€ 19.309,87

Restano € 109.422,63

14.7) DETRAZIONE PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (fuori  
ipoteca – pro quota)

€ 1.330,35

Restano € 108.092,28

**15) VALORE PROPOSTO COME PREZZO BASE D'ASTA PER  
L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

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

***LOTTO N. 9 – APPARTAMENTO AL PIANO TERZO E MANSARDA,  
CON ASCENSORE, DUE POSTI AUTO COPERTI E CANTINA.***

***Euro 108.000,00 (centoottomila/00)***

**RIEPILOGO DEI VALORI PROPOSTI PER GLI IMMOBILI**

**OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**



LOTTO N. 1 – Appartamento con ingresso indipendente e due posti auto, con mansarda e terrazzo esclusivo.

**Euro 97.000,00 (novantasettemila/00)**



\*\*\*

LOTTO N. 2 – Appartamento con ingresso indipendente e due posti auto, con mansarda e terrazzo esclusivo.

**Euro 94.000,00 (novantaquattromila/00)**

\*\*\*

LOTTO N. 3 – APPARTAMENTO CON INGRESSO INDIPENDENTE E DUE POSTI AUTO, CON MANSARDA E TERRAZZO ESCLUSIVO.

**Euro 116.000,00 (centosedicimila/00)**



\*\*\*

LOTTO N. 4 – MONOLOCALE AD USO UFFICIO CON CORTE ESCLUSIVA, RIPOSTIGLIO E POSTO AUTO.

**Euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00)**

\*\*\*

LOTTO N. 5 – APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON ASCENSORE, DUE POSTI AUTO E CANTINA.

**Euro 88.000,00 (ottantottomila/00)**

\*\*\*



LOTTO N. 6 – APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO CON ASCENSORE, DUE POSTI AUTO E CANTINA.

**Euro 88.000,00 (ottantottomila/00)**



LOTTO N. 7 – APPARTAMENTO AL PIANO TERZO E MANSARDA, CON  
ASCENSORE, DUE POSTI AUTO E CANTINA.



**Euro 90.000,00 (novantamila/00)**

\*\*\*

LOTTO N. 8 – APPARTAMENTO AL PIANO TERZO E MANSARDA, CON  
ASCENSORE, DUE POSTI AUTO COPERTI E CANTINA.

**Euro 98.000,00 (novantottomila/00)**

\*\*\*

LOTTO N. 9 – Appartamento al piano terzo e mansarda, con ascensore, due  
posti auto coperti e cantina.

**Euro 108.000,00 (centoottomila/00)**

\*\*\*

Con la certezza di aver risposto e assolto pienamente l'incarico conferitomi,  
il sottoscritto resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento e  
delucidazione.

Faenza, 26/09/2018

IL C.T.U.

Geom. Fabio Barnabè

