REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI RAVENNA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 137/2023

promossa da

XXXX

contro

XXXX

G.E. Dott. Paolo Gilotta

C.T.U. Geom. Samantha Dall'Acqua

Ravenna, 30.07.2024

Geom. Samantha Dall'Acqua
C.F.: DLL SNT 86S54 H199L / P. IVA 02290640396
Via Sintinina 18A 48123 Ravenna cell 333-4091390
e-mail: info@studiodallacqua.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"Verifiche preliminari inerenti il controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile" - (depositate anche in separato documento nel fascicolo telematico)

La sottoscritta, geom. Samantha Dall'Acqua, nel rispondere ai quesiti formulati dal Giudice, come riportati nel decreto di nomina relativo alla procedura di cui sopra, relativi al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, rileva quanto segue:

Al quesito *"-..se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva."

SI RILEVA CHE:

Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

***Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni)**, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascun*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

SI RILEVA CHE:

La certificazione delle iscrizioni ed anche quella delle trascrizioni, risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Al quesito "…*l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione…"

SI RILEVA CHE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il Creditore procedente ha depositato sia l'estratto catastale storico, sia quello attuale

Al quesito *"…l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato..."*

SI RILEVA CHE:

Non risulta essere stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

La sottoscritta, ha provveduto a richiedere al competente ufficio demografico del Comune di Bagnacavallo, il Certificato di stato civile dell'esecutato, dalla quale risulta che lo stesso è "di stato libero"

INTRODUZIONE

La scrivente, dopo aver preso visione dei quesiti formulati, dei documenti ipotecari agli atti, eseguiva le visure presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio (Catasto Fabbricati e Terreni), controllava ed aggiornava quelle presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna, eseguite le indagini di carattere generale ed assunte informazioni sui valori di beni similari, effettuava il primo sopralluogo degli immobili pignorati in data 20.05.2024, di concerto con l'Avv. Samantha Avveduti, delegata del Custode Dott. Giuseppe Bongiovanni, redige la presente relazione descrittiva – estimativa, suddividendola nei seguenti paragrafi:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- DATI DI PIGNORAMENTO
- PROPRIETA' (C.F., Stato civile, Regime patrimoniale all'acquisto dei beni, ecc.)
- PROVENIENZA DEI BENI
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- ISPEZIONI IPOTECARIE
- REGIME FISCALE VENDITA
- REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA
- DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- VALUTAZIONE DEI BENI
- ALLEGATI.

₪₪₪

CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di porzioni di edificio condominiale denominato "XXXX", sviluppato su quattro livelli fuori terra, sito in Comune di Ravenna, località Lido Adriano, in Viale Leonardo n. 73, a circa 11 km est da Ravenna ed a poca distanza dalla spiaggia.

Precisamente il bene in oggetto consiste in un appartamento posto al terzo piano con ascensore, interno 21, con una cantina posta al piano terra rialzato, oltre ad un posto auto scoperto individuato con il n. 21, situato nell'area cortilizia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comune, nonché i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

Per quanto riguarda la consistenza commerciale (lorda) dell'unità immobiliare in oggetto, è stata dalla scrivente, sempre arrotondata al metro-quadrato e calcolata graficamente solo sugli elaborati grafici a disposizione, ottenendo una superficie commerciale complessiva ragguagliata di **mq 52 circa**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene pignorato, attualmente è così identificato:

Catasto Fabbricati del **Comune** di **Ravenna,** Prov. RA, Sez. RA, **Fg. 88, Mapp. 32**, **sub. 19**, Viale Leonardo da Vinci n. 73, piano T-3, Cat. A/3, Cl. 2, Consist. 4,5 vani, Sup. catastale totale mq 52, rendita € 371,85.

L'appartamento confina: muri perimetrali esterni, ragioni XXXX, parti comuni, ragioni XXXX, salvo altri.

Catastalmente il bene sopra descritto risulta intestato a:

- **XXXX**, **Proprietà per 1/1**.

L'area sul quale insiste il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte assieme ad altre, è censita al C.T. del **Comune** di **Ravenna,** Prov. RA, Sez. RA, **Fg. 88, Mapp. 32**, **Ente Urbano di mq 1.592.**

DATI DI PIGNORAMENTO

Dall'atto di pignoramento immobili del 06.11.2023,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Rep. n. 2978/2023, trascritto in data 04.12.2023 all'art. 16677, si rileva: *"…che l'Ufficiale giudiziario addetto all'ufficio Unico Esecuzioni e Notifiche c/o il Tribunale di Ravenna, Voglia sottoporre a pignoramento i beni immobili di proprietà del Sig.* ***XXXX*** *di cui risulta pieno proprietario per la quota di sua spettanza (1/1), e qui di seguito descritto:*

1. ***Immobile adibito ad uso civile abitazione sita in Viale Leonardo Da Vinci n. 73, nel Comune di Ravenna: sezione Urbana, RA, Foglio 88, numero 32, Sub. 19, Zona Cens. 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 52 m2, Rend. Euro 371,85;***

I loro accessori, pertinenze e frutti.."

Il tutto come meglio precisato nel suddetto atto di pignoramento già in atti.

▫▫▫▫▫▫

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Nessuna osservazione o discrepanza tra l'attuale identificazione catastale e quanto pignorato.

(Nota: nella visura catastale, nel pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione del pignoramento, l'indirizzo è indicato come "Viale Leonardo da Vinci", sul posto l'indicazione stradale è "Viale Leonardo")

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Il bene pignorato risulta attualmente essere intestato a:

- **XXXX**, **Proprietà per 1/1**.

Si rileva che il Sig. XXXX è pervenuto in possesso del bene oggetto del presente procedimento, per "Atto giudiziario – Decreto di trasferimento immobili" Rep. 1362/2007 del 16.07.2007, trascritto in data 26.07.2007 all'art. 11293 (già in atti).

Precedentemente, l'immobile era pervenuto alla Sig.ra XXXX, per atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Mario Plessi di Conselice del 18.09.2002, Rep. 59501/15071 registrato a Lugo in data 04.10.2002 al n.1232 serie 1V e trascritto in data 24.09.2002 all'art. 12177.

In merito allo stato civile dell'esecutato, a seguito di richiesta formulata dalla sottoscritta, è stato rilasciato dal competente ufficio del Comune di Bagnacavallo – Ufficio Anagrafe, "Certificato Anagrafico di Stato Civile", dal quale si rileva che il Sig. XXXX risulta di stato libero.

Per quanto riguarda le spese condominiali insolute, come si rileva da estratto conto spese condominiali, fornito dall'amministratore condominiale, risultano spese insolute pari ad € 671,46 come da prospetto "rendiconto esercizio 01/06/2023-31/05/2024", mentre risultano spese previste come indicato nel

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

prospetto "preventivo esercizio 01/06/2024 – 30/05/2025" pari ad € 591,99, il tutto per complessivi € 1.263,45, di cui si terrà conto in sede di valutazione.

L'amministratore di condominio ha poi comunicato alla scrivente che non vi sono altre spese deliberate o da deliberare in vista.

Saranno comunque a carico dell'aggiudicatario quelle spese, eventualmente non pagate, relative all'anno in corso ed all'anno precedente alla vendita, come disposto dal comma IV art. 63 disp. Att. Cod. civ., fermo restando quanto disposto dal successivo comma V, così come modificati dalla Legge 220/12, salvo quanto indicato precedentemente relativamente alle spese condominiali insolute, di cui si terrà conto in sede di valutazione.

▫▫▫▫▫▫

ESISTENZA DI PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E CONVENZIONI

Dalla nota di trascrizione relativa al decreto di trasferimento degli immobili Rep. 1362/2007 del 16.07.2007, trascritto in data 26.07.2007 all'art. 11293, con il quale il Sig. XXXX è pervenuto in possesso del bene in oggetto, nulla si rileva in merito all'esistenza di parti comuni e/o servitù.

Dall'atto di compravendita del 18.09.2002 Rep. 59501/15071 trascritto in data 24.09.2002 all'art. 12177 a rogito del Notaio Paolo Mario Plessi, con la quale la precedente proprietà, aveva acquistato il bene in oggetto, si rileva quanto segue: *"…La presente compravendita è fatta ed accettata a corpo e non*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

misura, con ogni pertinenza, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile compravenduto ora si trova, con garanzia della parte venditrice che sul medesimo non gravano privilegi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di qualsiasi genere, ad eccezione dei patti, obblighi, condizioni o servitù portanti o richiamati nel sopracitato atto Zambianchi…"

Il tutto come meglio precisato e specificato nel suddetto atto del Notaio Paolo Mario Plessi, del 18.09.2002 Rep. 59501/15071 trascritto in data 24.09.2002 all'art. 12177, al quale si rimanda integralmente e che si allega.

In merito all'esistenza di patti, obblighi, e condizioni o servitù, si rimanda oltre a quanto richiamato nell'atto di compravendita a rogito Dott. Paolo Mario Plessi del 18.09.2002 rep. 59501, anche a quanto specificato nell'atto di compravendita a rogito Dott. Ernesto Zambianchi di Ravenna del 16.12.1995 Rep. 310411/12854, e nei precedenti rogiti del Dott. Zambianchi del 26.04.1987 rep. 116635 e Dott. Baruzzi del 12.01.1982 rep. 55942.

Si ritiene inoltre, che sussistano comunque tutte quelle servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti e nascenti dallo stato di fatto e dalla natura dei luoghi oltre la comproprietà e l'uso di tutte le parti e cose comuni del fabbricato, come da legge.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa che, dalla lettura del titolo di provenienza del Notaio Paolo Mario Plessi di Conselice del 18.09.2002, Rep. 59501/15071 del dante causa, e dalla nota di trascrizione del Decreto di trasferimento immobili" Rep. 1362/2007 del 16.07.2007, trascritto in data 26.07.2007 all'art. 11293, si rileva che il bene oggetto di pignoramento, non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico.

PROVENIENZA DEI BENI

In merito alla provenienza del bene in oggetto, come già sopra accennato, si rileva che lo stesso è pervenuto al Sig. XXXX per "Atto giudiziario – Decreto di trasferimento immobili" Rep. 1362/2007 del 16.07.2007, trascritto in data 26.07.2007 all'art. 11293 (già in atti).

Si rileva inoltre che, a sua volta, alla parte precedentemente proprietaria, il bene in oggetto era pervenuto tramite atto di compravendita del Notaio Paolo Mario Plessi del 18.09.2002 Rep. 59501/15071 trascritto in data 24.09.2002 all'art. 12177.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

A seguito di richiesta effettuata dalla scrivente, presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna, è stato prodotto e rilasciato *"Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo",* stipulato tra il Sig. XXXX ed i Sig.ri XXXX e XXXX.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Da tale contratto di locazione, si rileva che lo stesso, è stato sottoscritto in data 01.02.2019, e registrato in data 02.02.2019, ed è stato stipulato per la durata di anni 4, dal 01.02.2019 al 31.01.2023, successivamente rinnovato per ulteriori anni 4 e quindi fino al 31.01.2027.

Il canone annuo di locazione è stato convenuto in € 5.400, da corrispondere in dodici rate mensili anticipate dell'importo di € 450,00 (quattrocentocinquanta/00) ciascuna.

Dal suddetto contratto di locazione si rileva inoltre:

"…15) In ogni caso sono a carico del conduttore le spese relative all'ordinaria amministrazione dell'immobile locato pari a € 50 mensili. Il conduttore si obbliga a comunicare, entro un mese dalla data di sottoscrizione del presente contratto, agli Enti competenti i propri dati anagrafici e quant'altro necessario e utile per il pagamento della tassa dei rifiuti e altri tributi, tasse e imposte comunali…"

Si precisa poi, che, il suddetto contratto di locazione, essendo stato registrato in data 02.02.2019, e quindi antecedentemente la data di trascrizione del pignoramento del 04.12.2023, risulta opponibile alla presente procedura, pertanto ai fini della vendita, l'unità immobiliare in oggetto potrà considerarsi **occupata con contratto di locazione con scadenza al 31.01.2027**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Congruità canone di locazione

Alla luce dell'attuale stato d'uso dell'unità immobiliare, della sua destinazione e consistenza, visto l'attuale stato di conservazione e manutenzione, viste le quotazioni dei canoni di locazione per immobili del medesimo genere dei "Valori di locazione" indicati dall'Agenzia delle Entrate (in allegati), nella medesima zona, la sottoscritta ritiene, che il suddetto canone di locazione, possa considerarsi più che congruo.

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 20.05.2024 alla presenza del Sig. XXXX, il bene in oggetto, come riferito dallo stesso, risultava occupato con contratto di locazione.

Si rimanda al sopra citato "Contratto di locazione".

ISPEZIONI IPOTECARIE

(aggiornate al 14.06.2024 a carico di parte esecutata)

ISCRIZIONI

Negativo

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Art. 16677 del 04.12.2023

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A FAVORE: XXXX

A CARICO: XXXX

Atto Giudiziario Ufficiale giudiziario - Tribunale di Ravenna del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GRAVA: immobile sito in Comune di Ravenna (RA), Viale Leonardo da Vinci n. 73, distinto al C.F. di detto Comune al Fg. 88, Mapp. 32, sub. 19.

(Il tutto come meglio specificato nelle suddette ispezioni ipotecarie a cui si rimanda)

REGIME FISCALE VENDITA

Si ritiene, in linea generale, che essendo l'esecutato, un soggetto privato, la vendita dell'immobile in oggetto, non sia soggetta ad iva, e sia soggetta, all'imposta ipotecaria, all'imposta catastale, all'imposta di registro, e comunque a tutte quelle imposte e nelle misure stabilite dalla legislazione vigente.

REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'atto di compravendita del 18.09.2002 Rep. 59501/15071 trascritto in data 24.09.2002 all'art. 12177 a rogito del Notaio Paolo Mario Plessi, sopra citato, si rileva quanto segue: *"…La parte venditrice, previa ammonizione sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi del D.P.R. 445/2000, dichiara:*

a) ai fini della legge 47/85 che il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte è stato costruito su Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Ravenna in data 25.7.1977 n.1639 P.G. 11998/76 e che successivamente non è stato oggetto di interventi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto concessione o autorizzazione;…"

Il tutto come meglio precisato e specificato nel suddetto atto del Notaio Paolo Mario Plessi, del 18.09.2002 Rep. 59501/15071 trascritto in data 24.09.2002 all'art. 12177, al quale si rimanda integralmente.

Dalla sottoscritta sono stati reperiti presso il Comune di Ravenna, i seguenti titoli edilizi:

- Licenza n. 1639 del 25.0.1977, PG 11998 del 10.04.1976;
- Volturazione n. 949/80 del 04.06.1980, PG 9487/79;
- Abitabilità PG 26499/80, del 04.02.1981;
- Condono autorizzazione n. 6734 del 28.02.1992, PG. 67098 del 31.12.1986 (relativo anche alle parti comuni – oblazione dovuta a titolo di sanatoria pari a £ 504.000);
- Agibilità PG 67098/86 del 15.10.1992 (relativa al sopracitato condono)

Dal confronto tra i documenti visionati e lo stato di fatto, non si sono riscontrate difformità tali, da comportare la non commerciabilità del bene, salvo: la chiusura della porta posizionata tra l'ingresso e l'angolo cottura (correttamente rappresentata sulla planimetria catastale), con diversa disposizione del tramezzo e la demolizione del tramezzo posizionato tra angolo cottura e soggiorno.

Si rileva inoltre che l'apertura esterna presente nel bagno, secondo quanto riportato negli elaborati grafici edilizi - prospetti,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

apparirebbe come una porta (non sono presenti quote in pianta), invece trattasi di finestra. Si ritiene che ciò, possa essere, eventualmente una "imprecisione puramente grafica" in quanto anche per gli altri piani, le corrispondenti aperture sono finestre.

L'apertura presente nel locale "guardaroba", nei grafici relativi alla concessione di costruzione Conc. n. 1639/1977 è rappresentata di dimensioni più ampie rispetto a quelle oggi effettivamente presenti. Nel successivo condono n. 6734 del 28.02.1992 PG 67098/86 è stato evidenziato, nella tavola dei prospetti, come l'apertura sia invece di dimensioni inferiori.

Si rileva anche l'utilizzo improprio come camera da letto del locale invece individuato sugli elaborati grafici di progetto come "guardaroba".

Si rilevano infine alcune discordanze in alcune misure interne, rispetto a quanto risultante dagli elaborati grafici edilizi di progetto.

Si ritiene che le difformità sopra citate, relativamente alle discordanze in alcune misure interne, possano rientrare in quanto disciplinato dall'ultima Legge n. 105/2024 del 24.07.2024 – con pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del 27.07.2024 n.175 - conversione del Decreto Legge "Decreto Salva Casa" n. 69 del 29.05.2024, salvo ogni ulteriore approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna, vista la recentissima entrata in vigore della Legge di cui sopra.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Delle difformità sopra citate, relative al diverso posizionamento e la demolizione del tramezzo posizionato tra angolo cottura e soggiorno, si ritiene invece, che dovranno essere regolarizzate, con apposita pratica edilizia in sanatoria ove possibile e/o regolarizzate mediante messa in ripristino. Di ciò si terrà conto in sede di valutazione.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate in sede di sopralluogo, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380, della L. 47/85, nonché della L.R. n. 23/2004 e successivi aggiornamenti e modificazioni.

Si ritiene che l'aggiornamento della planimetria catastale, possa effettuarsi, a consuntivo anche della sanatoria e/o pratiche edilizie che dovessero rendersi necessarie.

▫▫▫▫▫▫

Urbanisticamente il bene in oggetto, è inserito in un'area destinata dal **R.U.E 2** - Componente di zona a: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU2 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a 3 piani fuori terra, Art.VIII.6.4 c2, tessuto saturo, Art.VIII.6.5 ed in parte a Sistema delle dotazioni territoriali, Attrezzature e spazi privati di interesse pubblico, Verde privato, Verde di mitigazione e filtro, Art.IV.3.9 c3.

Componente perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 7.6 Marina di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ravenna - Lido Adriano, Art. IV.1.4 c2; Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina, Art. IV.1.14 c8; Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Dossi e paleodossi, Art. IV.1.14 c9; Sistema paesaggistico ambientale, Rete Ecologica, Secondo Livello, Connessione secondaria, Art. IV.1.2 c3; Sistema della mobilità, Viabilità carrabile, Fasce di rispetto alla viabilità (10, 20, 30, 40, 50ml.....), Art. IV.2.3 c4; Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 4, Art.IV.1.13.

DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche del bene e della sua consistenza, alla scrivente non sembra opportuna, né giustificata la vendita del cespite in più lotti, pertanto il bene sarà venduto in **un unico lotto**.

DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE

Trattasi di porzioni di edificio condominiale denominato "XXXX", sviluppato su quattro livelli fuori terra, sito in Comune di Ravenna, località Lido Adriano, in Viale Leonardo n. 73, a circa 11 km est da Ravenna ed a poca distanza dalla spiaggia;

Precisamente il bene in oggetto consiste in un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

appartamento posto al terzo piano con ascensore, interno 21, con una cantina posta al piano terra oltre ad un posto auto scoperto assegnato con il n. 21 posto nell'area cortilizia comune, nonché i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è sviluppato su 4 livelli fuori terra, ed ha struttura portante in c.a. con tamponamenti in muratura.

L'appartamento è così composto: ingresso, soggiorno-pranzo piccolo angolo cottura, bagno, un locale "guardaroba" (impropriamente utilizzato come camera da letto), una camera matrimoniale, ampio balcone, il tutto oltre una cantina posta al piano terra rialzato e posto auto scoperto "assegnato con il n. 21" nell'area cortilizia comune ed oltre i proporzionali diritti di comproprietà, sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

- **FINITURE INTERNE**

- **Pareti**: intonacate e tinteggiate
- **Finestre e porte/finestre**: sono in legno con vetro semplice; la camera da letto matrimoniale, è priva di porta finestra in legno "interna" (presumibilmente smontata) è presente invece infisso esterno in alluminio e vetro
- **Porte interne**: in legno tamburato
- **Oscuranti**: sono presenti tapparelle in plastica
- **Pavimentazioni**: sono in materiale ceramico in tutti gli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ambienti

- **Piccolo angolo cottura**: presenta zona attrezzata con rivestimento alle pareti in ceramica
- **Bagno**: presenta gradino di ingresso, e pavimentazione e rivestimento alle pareti in ceramica; è dotato di lavandino, bidet, vaso e doccia senza box

- **IMPIANTI**

- **Elettrico**: è sotto traccia
- **Termico**: è autonomo con caldaia esterna alloggiata nel balcone, sono presenti termosifoni.

Si rileva che la fornitura idrica è condominiale.

Non sono state, reperite presso il Comune di Ravenna le certificazioni di conformità degli impianti.

ACCESSORI

- **Balcone:** posto sulla quasi totalità dell'appartamento, presenta pavimentazione in materiale ceramico di piccolo formato e parapetto in pannelli di cemento
- **Cantina:** posta al piano terra rialzato, presenta pavimentazione in materiale ceramico di piccolo formato e porta in metallo; è presente la sola corrente elettrica, al momento del sopralluogo funzionante
- **Posto auto scoperto:** posto al piano terra nell'area condominiale, è individuato al n. 21

CONSIDERAZIONI GENERALI: lo stato di conservazione e manutenzione è in generale discreto, i materiali e le finiture sono

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in generale di qualità discreta, sono evidenti alcune tracce di umidità a pareti e soffitti.

L'altezza interna nel soggiorno è di m 2,85 circa mentre nella cantina al piano terra rialzato è di m 2,00 circa.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale complessiva ragguagliata dell'unità immobiliare in oggetto è di **mq 52 circa**.

VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERIO DI STIMA

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare descritta, si ritiene di applicare quello "**sintetico – comparativo"**, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili sulla stessa piazza, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia e destinazione d'uso,
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili similari.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▫▫▫▫▫▫

FONTI DI INFORMAZIONE

In considerazione di quanto sopra esposto, visto l'attuale andamento del settore immobiliare, la sottoscritta in base alla propria esperienza professionale ed anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie ed operatori Immobiliari locali, dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (OMI), dall'Agenzia delle Entrate OMI - Valori immobiliari dichiarati nel periodo gennaio 2023 - febbraio 2024 per immobili della stessa tipologia nelle medesima zona, oltre l'analisi dei valori riportati a livello locale dalle quotazioni da "*Osservatorio Immobiliare 2023 Ravenna e Provincia"* edito dalla FIAIP, dalle quotazioni del *"Rapporto Immobiliare 2023"* edito dalla FIMAA, ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il più probabile valore commerciale unitario per il bene considerato libero sarebbe di € 1.800,00/mq e pertanto:*

- *Sup. ragg. complessiva mq 52 x € 1.800,00 = € 93.600,00*

▫▫▫▫▫▫

ADEGUAMENTI, CORREZIONI DI STIMA e DETRMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

- Si ritiene di effettuare una prima riduzione rispetto al valore sopra determinato, per le difformità sopra citate con rimozioni e/o ripristini, ed eventuali regolarizzazioni e/o sanatorie che dovessero rendersi necessarie, stimata forfettariamente e ritenuta verosimilmente sufficiente nella misura di € 3.500,00, da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cui, si ottiene *un valore* di: € 93.600,00 - € 3.500,00 = € 90.100,00

- Si ritiene di effettuare una seconda riduzione rispetto al valore sopra determinato, per le spese condominiali insolute, precedentemente indicate e pari ad € 1.263,45 da cui, si ottiene *un valore di mercato* di: € 90.100,00 - € 1.263,45= *€ 88.836,55*

- considerato poi che l'importo da proporre per la base d'asta dovrà essere *un valore di pronto realizzo*, conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobili che saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come da disposizioni del G.E., si ritiene di applicare al valore sopra definito una riduzione di circa il 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nonché per la immediatezza della procedura giudiziaria, le assunzioni inerenti l'incertezza sui: tempi di vendita, emissione del D.d.T., liberazione dei beni, consegna all'aggiudicatario, al fine di renderli maggiormente appetibili e di favorirne una rapida alienazione, determinando il *valore di vendita forzata* ***in tondo*** *in:* **€ 75.000,00 (settantacinquemila/00).**

Ritiene così la sottoscritta di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

Ravenna, 30.07.2024 geom. Samantha Dall'Acqua

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Ravenna
Iscrizione Albo N. 1635
P. IVA 02290640396
Geometra Dall'Acqua Samantha
C.F. DLL SNT 86S54 [illegible]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009