



REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI RAVENNA



▯▯▯

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



▯▯▯



ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 58/2024



promossa da

XXXX



contro



XXXX



▯▯▯



G.E. Dott. Samuele Labanca

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



▯▯▯

Ravenna, 30.10.2024



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



INTRODUZIONE

La scrivente, dopo aver preso visione dei quesiti formulati, dei documenti ipotecari agli atti, eseguiva le visure presso l'Agenda 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 Cervia, eseguite le indagini di carattere generale ed assunte informazioni sui valori di beni simili, effettuava il primo accesso agli immobili pignorati in data 16.07.2024, di concerto con la Custode Avv. Aleandra Argentieri, redige la presente relazione descrittiva – estimativa, suddividendola nei seguenti paragrafi:

- **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 piccolo edificio condominiale, denominato "XXXX", sviluppato su tre livelli fuori terra con piccola porzione al terzo piano, oltre primo piano sottostrada, sito in Comune di Cervia, località Villa Inferno, in Via Beneficio Il Tronco n. 22/D, nelle vicinanze dell'aeroporto militare ed a poca distanza dalle saline di Cervia, a circa 5 km dal centro di Cervia.

Precisamente i beni in oggetto consistono, in un appartamento posto al primo piano senza ascensore, interno 1, con accesso da scala esterna e balcone comuni anche ad altre u.i., oltre garage posto al primo piano sottostrada, ed oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

Per quanto riguarda la consistenza commerciale (lorda) dell'appartamento, verificata la sostanziale corrispondenza tra la "superficie catastale" riportata in visura con quella calcolata graficamente dalla sottoscritta sugli elaborati grafici a disposizione, si è utilizzata quella catastale (già arrotondata al mq), alla quale è stata aggiunta quella del garage (ragguagliata al 50%), ottenendo una superficie commerciale complessiva ragguagliata di **mq 118 circa**.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni pignorati, attualmente sono così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Cervia, Prov. RA, Fg. 78,

Mapp. 395:

- **sub. 11**, Via Beneficio Secondo Tronco n. 22/D, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Consist. 21 mq, Sup. catastale totale mq 25, rendita € 111,71;

- **sub. 15**, Via Beneficio Secondo Tronco n. 22/D, interno 1, p. 1, Cat. A/3, Cl. 2, Consist. 6 vani, Sup. catastale totale mq 107, rendita € 604,25.

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

Il garage confina con: parti comuni, ragioni XXXX, salvo altri.

Catastalmente i beni sopra descritti risultano intestati a:

- **XXXX, Proprietà per 1/1.**

L'area sul quale insiste il fabbricato di cui le unità immobiliari sono parte assieme ad altre, è censita al C.T. del **Comune di Cervia, Prov. RA, Fg. 78, Mapp. 395, Ente Urbano di mq 814.**

DATI DI PIGNORAMENTO

Dall'atto di pignoramento immobili del 29.04.2024, Rep. n. 1359/2024, trascritto in data 21.05.2024 all'art. 7125, si rileva quanto segue: *"...mi ha dichiarato di voler sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti beni immobili di proprietà del*

debitore, concessi a garanzia, sui quali è stata iscritta ipoteca volontaria presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di RAVENNA Servizio Pubblicità immobiliare, in data 31.12.2009, reg. gen.n.25311 part. n. 5545, per la complessiva somma di € 210.000,00 di proprietà del debitore: porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Cervia, frazione Villa Inferno, via Beneficio 2 Tronco e precisamente con accesso dal civico 22/D, appartamento posto al primo piano e composto da cucina disimpegno, ripostiglio wc bagno, tre camere e due balconi e confine con parti comuni e porzioni immobiliari distinte con i sub 16, 17 e 18 del foglio 78 n. 395, salvo altri

Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cervia al foglio 78 particelle 395:

- **Sub. 15, via Beneficio Secondo Tronco n. 22/D, piano 1, interno 1 Cat. A/3, cl.2 vani 6 r.a. 604,25**
- **Sub.11, via Beneficio Secondo Tronco n. 22/D, piano S1, Cat. C/6, cl.2 mq. 21 r.a. 111,71..."**

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.

□□□□□

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

I beni pignorati risultano attualmente essere intestati a:

- **XXXX, Proprietà per 1/1.**

Si rileva che il Sig. XXXX è pervenuto in possesso dei beni oggetto del presente procedimento, per atto a rogito del Notaio Dott. Andrea Forlini di Cervia, del 02.09.2004, Rep. n. 4659/2487, trascritto in data 06.09.2004 all'art. 13484.

Precedentemente, la XXXX, aveva acquistato il terreno sul quale ha poi provveduto all'edificazione del fabbricato di cui sono parte le u.i. in oggetto assieme ad altre, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Andrea Forlini di Cervia, del 22.10.2001, Rep. n. 1799 trascritto a Ravenna in data 23.10.2001 all'art. 11732.

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

Per quanto riguarda le spese condominiali insolute, come comunicato dall'amministratore condominiale, risultano spese insolute pari ad € 548,28 relative al preventivo 2024 mentre non risultano debiti per l'anno 2023

L'amministratore di condominio ha poi comunicato che non

sono stati deliberati lavori straordinari.

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

Dall'atto di compravendita Notaio Dott. Andrea Forlini di Cervia, del 02.09.2004, Rep. n. 4659/2487, trascritto in data 06.09.2004 all'art. 13484, si rileva quanto segue: *"...La vendita, convenuta a corpo e non a misura o stima, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni che ne sono oggetto attualmente si trovano, così come dalla parte venditrice posseduti e goduti e dalla parte acquirente visitati e graditi.*

Comprende diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, pertinenze, dipendenze, sovranze, servitù attive e passive se e come esistenti, nulla escluso.

PARTI COMUNI

La presente vendita, per patto espresso, avviene con il trasferimento a favore della parte acquirente della quota di proprietà connessa ai beni in contratto, sulle parti comuni

dello stabile, tali per Legge e/o per convenzione ed in particolare su quelle graficamente individuate nell'allegato elaborato planimetrico, con la precisazione che:

- il sub. 1, Via Beneficio Secondo Tronco, piano: S1-T, corte, rampa e androne, è bene comune non censibile a tutti i subalterni;*
- il sub. 2, Via Beneficio Secondo Tronco, piano: T, corte, è bene comune non censibile ai subb. 6, 12, 16 e 20;*
- il sub. 4, Via Beneficio Secondo Tronco, piano: T-1, scala e ballatoio, è bene comune non censibile ai subb. 15, 17 e 18;*
- il sub. 5, Via Beneficio Secondo Tronco, piano: T, corte, è bene comune non censibile ai subb. 12, 14, 15, 17 e 18;*
- il sub. 19, Via Beneficio Secondo Tronco, piano: T, corte, è bene comune non censibile ai subb. 16 e 20.*

In ordine a detti enti comuni la parte venditrice dichiara e di ciò prende atto la parte acquirente, rinunciando a sollevare ogni e qualsiasi eccezione e ad avanzare pretese di sorta che:

- a singole unità immobiliari sono state attribuite in proprietà, quali loro pertinenze esclusive, porzioni di area scoperta così come graficamente individuate nella planimetria catastale relativa a ciascuna di esse, fermo restando che l'accesso alle stesse dovrà essere liberamente consentito qualora ciò si rendesse necessario ai fini della manutenzione, ispezione e riparazione ai servizi, impianti ed enti comuni del fabbricato;*
- i vani sottotetto posti ai piani secondo e terzo, sono esclusi dalle parti comuni, in quanto attribuiti in proprietà a singole unità*

immobiliari così come risulta dalle relative planimetrie catastali;

- le porzioni delle aree di corte, distinte con i subb. 1, 2 e 19 e colorate in rosso nell'allegato elaborato planimetrico, sono gravate dalla servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio con ogni sorta di veicoli e mezzi ed a qualsiasi ora del giorno e della notte, ma con divieto di sosta, a favore del terreno distinto nel Catasto Terreni del Comune di Cervia al foglio n. 78 n. 360, al fine di consentire l'accesso dalla ed alla Via Beneficio 2 Tronco.

PATTI SPECIALI

Con tutte le servitù ed i patti anche speciali, se e come esistenti, di cui all'atto a mio rogito del 22 ottobre 2001 rep. n. 1799, in premessa meglio citato.

In particolare, ai sensi dell'art. 1062 cod. civ., si intendono costituite tutte le servitù di sporto, aria, luce, stillicidio, fognatura, attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono, elettricità, canne fumarie e quant'altro nascente dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte i beni in oggetto di un unico originario fabbricato.

GARANZIE

Dichiara e garantisce la parte venditrice, restando esonerata dal fornire la relativa documentazione, che quanto venduto le spetta ed appartiene in piena proprietà e disponibilità, per aver costruito a propria cura e spese il fabbricato di cui è parte, sull'area pervenutale in forza del già citato atto a mio rogito del 22 ottobre 2001 rep. n. 1799 e che è libero da pesi, vincoli, iscrizioni e

trascrizioni comunque pregiudizievoli, ad eccezione di quanto convenuto o richiamato nel presente atto ed in particolare della già citata servitù di passaggio pedonale e carraio, costituita con atto a mio rogito del 27 luglio 2004 rep. n. 4624, registrato a Ravenna il 3 agosto 2004 al n. 100350 e trascritto a Ravenna il 31 luglio 2004 al n. 12153 di formalità, il cui contenuto e modalità di esercizio la parte acquirente dichiara di ben conoscere.

La parte venditrice dichiara e garantisce inoltre che gli impianti installati nelle porzioni immobiliari in oggetto nonché quelli installati nelle parti condominiali sono conformi alle norme di legge vigenti e presta comunque ogni garanzia per ogni caso di evizione, anche parziale, come per Legge e per patto espresso...”

Si precisa nuovamente, come sopra riportato, e come meglio specificato nell'atto del Notaio Forlini sopra citato, che porzioni di aree di corte (sub. 1, 2 e 19) sono gravate dalla servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio al fine di consentire l'accesso dalla ed alla Via Beneficio Il Tronco, a favore del terreno distinto nel catasto Terreni del Comune di Cervia al Foglio 78, Mapp. 360 (terreno retrostante, rispetto la Via Beneficio Il Tronco, al fabbricato di cui sono porzione le unità immobiliari in oggetto assieme ad altre)

Il tutto come meglio precisato e specificato nel suddetto atto del Notaio Dott. Andrea Forlini di Cervia, del 02.09.2004, Rep. n. 4659/2487, trascritto in data 06.09.2004 all'art. 13484, al quale si rimanda integralmente e che si allega e come individuato

nell'elaborato planimetrico che pure si allega.

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.

Si precisa poi, che dalla lettura del titolo di provenienza del Notaio Dott. Andrea Forlini di Cervia, del 02.09.2004, Rep. n. 4659/2487, trascritto in data 06.09.2004 all'art. 13484, si rileva che i beni oggetto di pignoramento, non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico.

□□□□

PROVENIENZA DEI BENI

In merito alla provenienza dei beni in oggetto, come già sopra accennato, si rileva che gli stessi sono pervenuti al XXXX per atto di compravendita del Notaio Dott. Andrea Forlini di Cervia, del 02.09.2004, Rep. n. 4659/2487, trascritto in data 06.09.2004 all'art. 13484 (in allegati).

Si rileva inoltre che, a sua volta, la parte precedentemente proprietaria, aveva acquistato il terreno sul quale la stessa, ha poi edificato il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto, assieme ad altre u.i., con atto del Notaio Andrea Forlini del 22 ottobre 2001 rep. n. 1799.

□□□□

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo, effettuato congiuntamente alla Custode Avv. Argentieri in data 16.07.2024, i beni in oggetto, risultavano occupati dall'esecutato assieme ai suoi familiari, come risulta anche da Certificato contestuale di residenza e di Stato civile.



ISPEZIONI IPOTECARIE

(aggiornate al 04.10.2024 a carico di parte esecutata)

ISCRIZIONI

Art. 356 del 17.01.2006

IPOTECA VOLONTARIA (apertura credito)

Atto Notarile Pubblico del Notaio Andrea Forlini del 13.01.2006

Rep. n. 6226/3461

ISCRIZIONE: € 140.000,00

SORTE: € 70.000,00

Durata anni 1 e mesi 7

GRAVA: immobili siti in Comune di Cervia (RA), Via Beneficio

Secondo Tronco n. 22/D, distinti al C.F. di detto Comune al Fg. 78,

Mapp. 395, sub. 11 e 15.

Art. 5545 del 31.12.2009

IPOTECA VOLONTARIA (mutuo fondiario)

Atto Notarile Pubblico del Notaio Montanari Riccardo del

29.12.2009 Rep. n. 4971/2522

ISCRIZIONE: € 210.000,00

SORTE: € 105.000,00

Durata anni 19 mesi 11 giorni 18

GRAVA: immobili siti in Comune di Cervia (RA), Via Beneficio Secondo Tronco n. 22/D, distinti al C.F. di detto Comune al Fig. 78, Mapp. 395, sub. 11 e 15.

ASTE GIUDIZIARIE
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Art. 7125 del 21.05.2024

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 29.04.2024
Rep. n. 1359/2024

GRAVA: immobili siti in Comune di Cervia (RA), loc. Villa Inferno, Via Beneficio Secondo Tronco n. 22/D, distinti al C.F. di detto Comune al Fig. 78, Mapp. 395, sub. 11 e 15.

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

Si richiama nuovamente e si specifica che insiste su porzioni di aree di corte (sub. 1, 2 e 19) la servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio a favore del Mapp. 360, di cui sopra già detto e citata nell'atto del Notaio Dott. Andrea Forlini di Cervia, del 02.09.2004, Rep. n. 4659/2487.

□□□□□

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 Notaio Dott. Andrea Forlini di Cervia, del 02.09.2004, Rep. n. 4659/2487, trascritto in data 06.09.2004 all'art. 13484, si rileva quanto segue: *"...La parte venditrice, in ossequio a quanto disposto dalla vigente normativa urbanistico - edilizia, dichiara:*

- che il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto è stato edificato in forza della concessione edilizia n. 91/576 rilasciata dal Comune di Cervia in data 4 maggio 2001, volturata a suo nome in data 28 febbraio 2002 prot. n. 8063 e successive varianti di cui alla concessione edilizia n. 221/1377 del 20 settembre 2002 ed alle denunce di inizio attività presentate al Comune di Cervia in data 4 luglio 2003 prot. n. 26984, istruttoria n. 779/F, verificata in data 22 agosto 2003 e archiviata al n. 958 e in data 12 febbraio 2004 prot. n. 6662, istruttoria n. 152/F, dichiarato abitabile in data 14 aprile 2004 con certificato n. 39;

- che per la realizzazione della recinzione del fabbricato in data 17 giugno 2003 è stata presentata al Comune di Cervia la denuncia di inizio attività prot. n. 24162, istruttoria n. 714/F, verificata in data 27 agosto 2003 e archiviata al n. 1037 e successiva variante di cui

*alla denuncia di inizio attività presentata in data 17 febbraio 2004
prot. n. 7311, istruttoria n. 180/F, verificata in data 30 aprile 2004
e archiviata al n. 356;*

*- che nè le porzioni stesse nè le parti comuni del fabbricato di cui
sono parte hanno subito altri interventi o mutamenti di
destinazione d'uso che avrebbero richiesto il rilascio di
concessione, autorizzazione o permesso di costruire o la
presentazione di denuncia di inizio attività..."*

Il tutto come meglio precisato e specificato nell'atto del Notaio
Dott. Andrea Forlini di Cervia, del 02.09.2004, Rep. n. 4659/2487,
trascritto in data 06.09.2004 all'art. 13484, al quale si rimanda
integralmente.

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

- Concessione n. 91/576 del 04.05.2001 Prot. n. 18716/2001;
- Volturazione del 28.02.2002 prot. n. 8063;
- Concessione n. 221/1377 del 20.09.2002, Prot. n. 38311/02
(variante alla Conc. n. 91/576);
- D.I.A. n. 714/F del 17.06.2003 prot. n. 24162 (recinzione)
- D.I.A. n. 779/F del 04.07.2003 prot. n. 26984 (variante)
- D.I.A. n. 152/F del 12.02.2004 prot. n. 6662 (variante alla D.I.A.
n. 779/F)
- D.I.A. n. 180/F del 17.02.2004 prot. n. 7311 (variante a
recinzione)
- Certificato di abitabilità n. 39, Prot. n. 16943/04 del 14.04.2004

Dal confronto tra i documenti visionati e lo stato di fatto, non si sono riscontrate difformità tali, da comportare la non commerciabilità dei beni, salvo la mancata realizzazione di un muretto in prossimità dell'ingresso nel locale soggiorno (invece individuato negli elaborati reperiti presso il Comune di Cervia), e il diverso posizionamento del portone basculante di accesso al garage posto al primo piano sottostrada, che non risulta "arretrato" come indicato negli elaborati progettuali reperiti presso il Comune di Cervia (nella planimetria catastale risulta invece posizionato come appurato in sede di sopralluogo).

Si ritiene per le difformità sopra citate, salvo ogni ulteriore approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cervia, che, relativamente alla mancata realizzazione del muretto interno nel soggiorno, questa possa 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, mentre per quanto riguarda il posizionamento del portone basculante di accesso al garage, si ritiene che debba provvedersi alla rimessa in ripristino in conformità a quanto riportato sugli elaborati grafici reperiti presso il Comune di Cervia.

Per la difformità relativa al diverso posizionamento del portone basculante, ribadendo che la planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto appurato in sede di sopralluogo e

conforme alla consistenza catastale riportata in visura e quindi alla relativa rendita catastale, si ritiene, a seguito dell'effettiva rimessa in ripristino conformemente a quanto riportato sugli elaborati grafici reperiti presso il Comune di Cervia, sia necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale con conseguente variazione della rendita catastale.

Delle difformità sopra citate, relative al diverso posizionamento della porta basculante di accesso al garage che sarà quindi da ripristinare secondo gli elaborati progettuali comunali, con successiva ripresentazione della planimetria catastale, 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.

□□□□□

Urbanisticamente i beni in oggetto, sono inseriti in un'area destinata dal **PUG A – aree omogenee -T: Tessuti residenziali a media densità – art. 8.9.3.**

I beni in oggetto, risultano inoltre individuati nelle seguenti tavole dei vincoli:

- V2 – Rischio idraulico, vincolo idrogeologico, acque pubbliche:
Aree di potenziale allagamento, art. 6 PAI, Art. 4.1.4 – PUG;
tirante idrico 50-150 cm Art. 4.1 PUG

- V3 _ Tutele e vincoli relativi a beni archeologici e storico culturali: Aree ad alto rischio archeologico, art. 4.7 PUG;

Bonifiche: Terreni interessati da bonifiche storiche di pianura, Art.

3.23 PUG a art. 3.23 PTCP;

Approfondimento Rischio Idraulico: Fossatone 1 Vila Inferno Montaletto zona artigianale; Approfondimento Rischio Idraulico:

stato di fatto: 3) area alluvionabile – tirante 50-150.



DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni e della loro consistenza, alla scrivente non sembra opportuna, né giustificata la vendita dei cespiti in più lotti, pertanto i beni saranno venduti **in un unico lotto.**



DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE

Trattasi di porzioni di piccolo edificio condominiale, denominato "XXXX", sviluppato su tre livelli fuori terra con piccola porzione al terzo piano, oltre primo piano sottostrada, sito in Comune di Cervia, località Villa Inferno, in Via Beneficio Il Tronco n. 22/D, nelle vicinanze dell'aeroporto militare ed a poca distanza dalle saline di Cervia, a circa 5 km dal centro di Cervia.

I beni in oggetto consistono, in un appartamento posto al primo piano senza ascensore, interno 1, con accesso da scala esterna e balcone comuni anche ad altre u.i., oltre garage posto al

primo piano sottostrada, ed oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

L'appartamento è così composto: ingresso da scala esterna e balcone comuni anche ad altre u.i., soggiorno, cucina, disimpegno, 2 bagni, ripostiglio collocato nel sottoscala, due camere da letto e due ampi balconi, il tutto oltre garage posto al primo piano sottostrada, accessibile solamente da rampa carrabile, e con 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 camera
- **Porte interne:** in legno
- **Oscuranti:** sono presenti scuroni in legno "a pacchetto"
- **Pavimentazioni:** sono in materiale ceramico in tutti gli ambienti
- **Bagni:** presentano pavimentazione e rivestimento alle pareti in ceramica, entrambi sono dotati di lavandino, bidet, vaso e doccia con box

- **IMPIANTI**

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

E' inoltre presente condizionamento con n. 3 split interni e

con una macchina esterna posta sul balcone adiacente il soggiorno e la cucina, ed un'altra macchina esterna posta sul balcone adiacente le camere da letto.

Si allegano le certificazioni di conformità degli impianti, reperite presso il Comune di Cervia.

ACCESSORI

➤ **Balconi:** uno posto in adiacenza a soggiorno e cucina l'altro posto in adiacenza alle camere da letto, presentano pavimentazione in materiale ceramico e parapetto in muratura e metallo

➤ **Garage:** posto al piano primo sottostrada, presenta pavimentazione in materiale ceramico di piccolo formato e portone basculante in metallo; è presente la fornitura idrica e quella della corrente elettrica

CONSIDERAZIONI GENERALI: lo stato di conservazione e manutenzione è in generale buono, i materiali e le finiture sono in generale di buona qualità; si ravvisa la presenza di tracce di umidità nei balconi.

L'altezza interna nel soggiorno è di m 2,70 circa mentre nel garage è di m 2,40 circa.



CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale complessiva ragguagliata delle unità immobiliari in oggetto è di **mq 118 circa**.



CRITERIO DI STIMA

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico – comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili 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 simili.

□□□□□□

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), dalla consultazione dei Valori immobiliari dichiarati nel periodo gennaio 2023 - maggio 2024 per immobili

della stessa tipologia nelle medesima zona - dell' Agenzia delle Entrate, oltre l' analisi dei valori riportati a livello locale dalle quotazioni da " Osservatorio Immobiliare 2023 Ravenna e Provincia " edito dalla FIAIP e dal Borsino Immobiliare, ritiene che, in condizioni di libero mercato, il più probabile valore commerciale unitario per I beni considerati liberi sarebbe di € 1.500,00/mq e pertanto:

▪ Sup. ragg. complessiva mq 118 x € 1.500,00 = € 177.000,00

□□□□□

ADEGUAMENTI, CORREZIONI DI STIMA e DETERMINAZIONE 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 aggiornamento della planimetria catastale, stimata forfettariamente e ritenuta verosimilmente sufficiente nella misura di € 2.000,00, da cui, si ottiene un valore di:
€ 177.000,00 - € 2.000,00 = € 175.000,00

- Si ritiene di effettuare una seconda riduzione rispetto al valore sopra determinato, per le spese condominiali insolute, precedentemente indicate e pari ad € 548,28 da cui, si ottiene un valore di mercato di: € 175.000,00 - € 548,28 = € 174.451,72

- 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 dei beni venduti, 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: € 148.000,00 (centoquarantottomila/00).

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

Ravenna, 30.10.2024

geom. Samantha Dall'Acqua



S. Dall'Acqua