
TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELEGATO DOTT. PAOLO GILOTTA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 2/2022 R.G. DEL SIG. -----

LIQUIDATORE DELLA PROCEDURA DOTT. MARCELLO TOSO

**EESPRESSIONE DI GIUDIZIO DI CONGRUITÀ RISPETTO A
PROPOSTA DI ACQUISTO RELATIVA A IMMOBILE**

LOTTO UNICO

**AUTORIMESSA E POSTO AUTO COPERTO A PIANO INTERRATO IN PROPRIETÀ
PER LA QUOTA DI 1/2 SITO IN COMUNE DI RAVENNA, LOCALITÀ RAVENNA, VIA
V. RANDI**

TECNICO INCARICATO:

ING. DAVIDE FUCHI

viale C. Pisacane, 100 – 48122 Ravenna (RA)

Cell. 347.0590584

Mail davidefuchi@gmail.com - PEC davide.fuchi@ingpec.eu

Ravenna, 12 marzo 2025

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILL.MO GIUDICE DELEGATO DOTT. PAOLO GILOTTA

* * *

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 2/2022 R.G. DEL SIG. -----

LIQUIDATORE DELLA PROCEDURA DOTT. MARCELLO TOSO

* * *

EESPRESSIONE DI GIUDIZIO DI CONGRUITÀ RISPETTO A PROPOSTA DI ACQUISTO RELATIVA A

IMMOBILE

* * *

LOTTO UNICO

AUTORIMESSA E POSTO AUTO COPERTO SITI IN COMUNE DI RAVENNA, LOCALITÀ RAVENNA,

VIALE VINCENZO RANDI, DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RAVENNA,

SEZIONE URBANA RAVENNA, FOGLIO 124, PARTICELLA 420, SUBALTERNI 13 E 18

* * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni risultano essere un'autorimessa e un posto auto coperto a piano interrato all'interno di un ampio fabbricato a destinazione plurima (commerciale, terziario/direzionale, residenziale), accessibile pedonalmente attraverso vani scala comuni e due rampe carrabili, poi collegate dal corsello di manovra comune al piano interrato.

L'immobile è situato in Comune di Ravenna, località Ravenna, nella periferia Sud-Est della città, in zona di attrazione e in vicinanza al principale centro commerciale della città, prossimo anche allo svincolo sulle tangenziale. L'accesso al piano interrato avviene attraverso due rampe carrabili (una su via dell'Otello e una su via dell'Aida), oltre a 5 vani scala condominiali.

Il compendio si compone di una autorimessa e di un posto auto scoperto, in posizione defilata ma prossima ad una rampa carrabile. Si rappresenta che l'autorimessa risulta accessibile da una vettura in modo relativamente facile, mentre risulta particolarmente complesso l'utilizzo del posto auto coperto in ragione della posizione e della ristrettezza del corsello frontistante.

Lo stato di conservazione appare discreto, per quanto in generale il piano interrato risulti oggetto di evidenti ammaloramenti dovuti probabilmente a infiltrazioni e risalita dei sali.

Le unità sono dotate di impianto di illuminazione, rispetto cui non è stato possibile accertare se collegate a un impianto condominiale ovvero a quello di una unità abitativa.

Superficie reale e commerciale: posto auto coperto (piano interrato): circa mq 13; autorimessa (piano interrato): circa mq 17.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo del 08/03/2025) viene allegata alla presente relazione, anche per la completa descrizione dell'immobile.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 08/03/2025, i beni immobili oggetto di stima risultavano così identificati all'Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali dell'Agenzia dell'Entrate:

- beni intestati a:
 - ----- (CF -----), nato a ----- (--) il --/--/----, in diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con -----
 - ----- (CF -----), nata a ----- (--) il --/--/----, in diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con -----sui seguenti beni:

- Catasto Fabbricati

Dati identificativi: Comune di RAVENNA (H199) (RA), Sez. Urb. RA, Foglio 124,
Particella 420, Subalterno 13

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di RAVENNA (H199) (RA),
Foglio 124, Particella 420

Classamento: Rendita: Euro 43,64, Rendita: Lire 84.500, Zona Censuaria 3, Categoria
C/6, Classe 2, Consistenza 13 m², Sez. Urb. RA, Foglio 124, Particella 420, Subalterno 13

Indirizzo: VIALE VINCENZO RANDI Piano S1

Dati di superficie: Totale: 13 m²

- Catasto Fabbricati

Dati identificativi: Comune di RAVENNA (H199) (RA), Sez. Urb. RA, Foglio 124,
Particella 420, Subalterno 18

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di RAVENNA (H199) (RA),
Foglio 124, Particella 420

Classamento: Rendita: Euro 40,28, Rendita: Lire 78.000, Zona Censuaria 3, Categoria
C/6, Classe 2, Consistenza 12 m², Sez. Urb. RA, Foglio 124, Particella 420, Subalterno 18

Indirizzo: VIALE VINCENZO RANDI Piano S1

Dati di superficie: Totale: 17 m²

Le unità immobiliari sopra citate insistono sulla seguente area distinta al Catasto Terreni

- Catasto Terreni

Dati identificativi: Comune di RAVENNA (H199) (RA), Sezione RAVENNA, Foglio 124,
Particella 420

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**, Foglio **124**, Particella **420**

Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie: **4.463 m²**

Annotazione di immobile: SR

CONFINI

Relativamente al sub. 13: -----/----- (sub. 12), B.C.N.C. (sub. 232), ----- (sub. 15), ----- (sub. 14), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Relativamente al sub. 18: B.C.N.C. (sub. 232), ----- (sub. 19), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

PROPRIETÀ

Alla data del 08/03/2025, i beni immobili oggetto di stima risultavano così identificati all'Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali dell'Agenzia dell'Entrate:

- ----- (CF -----), nato a ----- (-) il --/--/---, in diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con -----
- ----- (CF -----), nata a ----- (-) il --/--/---, in diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con -----

Da quanto emerge delle prime verifiche ipotecario-catastali, gli immobili pervennero agli attuali proprietari per atto notarile pubblico del 25/11/2003, Notaio E. Scarano, Rep. 111401/21403, trascritto il

28/11/2003 ai nn. 26.678/16.616, dalla società -----, con sede a ----- (--), CF. -----.

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

QUESITO N. 7

Come evidenziato al paragrafo precedente, risulta comproprietaria (non oggetto della procedura in questione) la sig.ra ----- (CF -----), nata a ----- (--), il --/--/----, in diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con -----.

DIVISIBILITÀ

QUESITO N. 7

Stante il modesto valore del compendio e la sua natura, pur essendo caratterizzato da due unità immobiliari ragionevolmente autonome (salvo la considerazione sugli impianti già esposta) che hanno tuttavia caratteristiche, consistenze e qualità diverse (posto auto coperto e autorimessa) e dunque diversi valori, d'intesa con il liquidatore non è parso ragionevole e/o opportuno procedere alla definizione di due lotti distinti, dovendo comunque procedersi nel caso alla determinazione di un conguaglio tra i comproprietari. In ogni caso, stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile una comoda e concreta divisibilità dei beni corrispondente alle quote di proprietà oggetto di procedura.

ESISTENZA DI VINCOLI E SERVITÙ

Stante la tipologia di incarico peritale, non si è proceduto ad una specifica verifica dei vincoli e delle servitù e/o delle parti comuni.

PROVENIENZA DEL BENE

Stante la tipologia di incarico, non si è proceduto ad una specifica verifica della provenienza.

In ogni caso, da quanto emerge delle prime verifiche ipotecario-catastali, gli immobili pervennero al

sig. ----- per la quota di 1/2 di proprietà per atto notarile pubblico del 25/11/2003, Notaio E. Scarano, Rep. 111401/21403, trascritto il 28/11/2003 ai nn. 26.678/16.616, dalla società -----, con sede a ----- (--), CF. -----, dalla cui nota di trascrizione si riporta quanto inserito nella Sezione D:

PREMESSO CHE: LA SOCIETÀ -----, CON ATTI PER NOTAIO PALMIERI DI LUGO IN DATA 18 MAGGIO 1992, REPERTORIO N. 117922/5761, REGISTRATO A LUGO IL 5 GIUGNO 1992 AL N. 501 E TRASCritto A RAVENNA IN 4 GIUGNO 1992, ART. 5363; IN DATA 18 MAGGIO 1992, REPERTORIO N. 117923/5762, REGISTRATO A LUGO IL 5 GIUGNO 1992 AL N. 503 E TRASCritto A RAVENNA IL 4 GIUGNO 1992, ART. 5365, IN DATA 19 MAGGIO 1992, REPERTORIO N. 117931/5763, REGISTRATO A LUGO IL 5 GIUGNO 1992 AL N. 502 E TRASCritto A RAVENNA IL 4 GIUGNO 1992 ART. 5364, E A ROGITO NOTAIO TOSCANO RIVALTA DI RAVENNA IN DATA 7 AGOSTO 1992, REPERTORIO N. 52705/11048, REGISTRATO A RAVENNA IL 26 AGOSTO 1992 AL N. 2112 E TRASCritto A RAVENNA IL 13 AGOSTO 1992, ART. 7419, HA ACQUISTATO UN'AREA EDIFICABILE IN RAVENNA IN ANGOLO FRA IL VIALE RANDI ED IL VIALE PERTINI, DISTINTA NEL N.C.T. DEL COMUNE DI RAVENNA SEZ. RAVENNA AL FOGLIO 124 MAPPALI NN. 114 303 373 E 382; MAPPALI RIUNITI NEL MAPPALE N. 401 DEL FOGLIO 124 CON FRAZIONAMENTO N. 1146 DEL 25 NOVEMBRE 1993; CHE IN DATA 25 NOVEMBRE 1993 E' STATO APPROVATO IL SUDETTO TIPO DI FRAZIONAMENTO N. 1146 PROT. 109956 MEDIANTE IL QUALE IL MAPPALE 401 DEL FOGLIO 124 E' STATO SOSTITUITO DAI MAPPALI DAL 402 AL 421 DEL FOGLIO 124; SU TALE AREA È STATO APPROVATO UN APRILE 1993, CON DELIBERA N. 18965/241 CONTROLLATA SENZA RILIEVI DAL CO.RE.CO. NELLA SEDUTA DEL 24 MAGGIO 1993, PROT. N. 180032; L'AREA SU CUI SORGE IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE LA PORZIONE OGGETTO DEL PRESENTE ATTO, E' DISTINTA NEL N.C.T. DEL COMUNE DI RAVENNA SEZIONE RAVENNA FOGLIO 124 MAPPALE N. 420 DI ARE 44.63; LA SOCIETÀ PREDETTA HA STIPULATO CON IL COMUNE DI RAVENNA UNA CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO ESECUTIVO CON ATTO A ROGITO NOTAIO PASI DI CERVIA IN DATA 24 NOVEMBRE 1993, REPERTORIO N. 116812/16793, REGISTRATA A RAVENNA IL 3 DICEMBRE 1993 AL N. 4218 E TRASCritto A RAVENNA IL 7 DICEMBRE 1993, ART. 9487; E' STATA RILASCIATA DAL COMUNE DI RAVENNA PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE DIREZIONALE E COMMERCIALE, CONCESSIONE N. 825 IN DATA 23 MAGGIO 1994, P.G. 51899/93 E SUCCESSIVE VARIANTI NN. 2327 IN DATA 11 DICEMBRE 1995, P.G. 32172/95 DEL 1 AGOSTO 1995 E N. 1198 IN DATA 5 AGOSTO 1996 P.G. 26779/96 DEL 2 LUGLIO 1996; E' STATA STIPULATA CON IL COMUNE DI RAVENNA DA PARTE DELLA MEDESIMA SOCIETÀ ----- UNA CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL 2 STRALCIO DEL PROGETTO URBANISTICO ESECUTIVO CON ATTO A ROGITO NOTAIO PASI DI CERVIA IN DATA 10 APRILE 1996, REPERTORIO N. 126004/20000, REGISTRATO A RAVENNA IL 23 APRILE 1996 AL N. 1086 E TRASCritto A RAVENNA IL 26 APRILE 1996, ART. 3857; L'INTERO FABBRICATO E' STATO COSTRUITO DALLA SOCIETÀ VENDITRICE COME LA STESSA, A MEZZO DEL SUO RAPPRESENTANTE, GARANTISCE NEL PIENO RISPETTO DI TUTTE LE NORME EDILIZIE VIGENTI E DI QUELLE CONTENUTE NELLA CITATA CONCESSIONE E VARIANTI, NONCHÉ NEL PIENO RISPETTO DI TUTTI I DIRITTI DEI TERZI, A REGOLA D'ARTE E CON TUTTI GLI IMPIANTI PERFETTAMENTE FUNZIONANTI ED A NORMA DI LEGGE E CHE E' STATA RILASCIATA AGIBILITÀ COME DA CERTIFICATO RILASCIATO IN DATA 20 AGOSTO 1998; IL FABBRICATO RISULTA OGGI ALLIBRATO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUN E DI RAVENNA SEZ. RAVENNA FOGLIO 124 CON LA PARTICELLA N. 420 E RELATIVI SUBALTERNI, DEI QUALI, GLI ATTUALI SUBALTERNI 232 2 3 4 5 6 E 7 COSTITUISCONO PARTI COMUNI ATTRIBUITI

COSI' COME RISULTA DALLE DENUNCE CATASTALI; IN PARTICOLARE VENGONO ACCETTATE LE COSTITUITE E COSTITUENDE SERVITÙ NECESSARIE PER LA REALIZZAZIONE ED IL MANTENIMENTO DELLE RETI FOGNARI E SOTTERRANEE E RELATIVE VASCHE BIOLOGICHE E DELLA RETE DI ALTRE CONDUTTURE SOTTERRANEE E COSI', IN VIA ESEMPLIFICATIVA, TUBATURE PER ENEL, GAS, NICCHIE DI CONTATORI IN GENERE, TELECOM, ACQUEDOTTO, NONCHÉ TUTTE LE SERVITÙ RELATIVE AI NECESSARI ALLACCIAMENTI. LA SOCIETÀ MOLINETTO S.R.L. HA IN CORSO LA VENDITA FRAZIONATA DEL FABBRICATO SUDDETTO CON COSTITUZIONE DEL RELATIVO CONDOMINIO. TUTTO CIO' PREMESSO, CHE LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI ACCETTARE PER SE', SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO E CHE DEVE FORMARE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELL' ATTO CHE SI TRASCRIVE CON TUTTE LE GARANZIE CHE NE DERIVANO. NELLA VENDITA OGGETTO DELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE SONO COMPRESI PROPORZIONALI DIRITTI SULLE PARTI DI USO COMUNE O CONDOMINIALI A NORMA DI LEGGE, DEL CONTRATTO CHE SI TRASCRIVE E DI QUANTO RISULTA DALLE PREMESSE, DALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO. LA VENDITA E' STATA FATTA ED ACCETTATA A CORPO CON TUTTI, DELL' IMMOBILE DESCRITTO NELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE, GLI ANNESSI E CONNESSI, USI, DIRITTI, AZIONI E RAGIONI, ADIACENZE, PERTINENZE ED ACCESSIONI, SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI L'IMMOBILE STESSO SI TROVA, SI POSSIEDE E SI HA DIRITTO DI POSSEDERE DALLA PARTE VENDITRICE, NULLA ESCLUSO OD ECCEZIONATO; E SEGNATAMENTE CON I DIRITTI E DOVERI NASCENTI DALLA COMPROPRIETÀ DELLE PARTI DI USO COMUNE O CONDOMINIALI, NONCHÉ CON LA SERVITÙ A FAVORE DELL'ENEL, TRASCRITTA A RAVENNA IL 26 GENNAIO 1995 ALL'ART. 882, NONCHÉ CON I PATTI E CONDIZIONI DI CUI ALLE CONVENZIONI COL COMUNE DI RAVENNA, IN PREMESSA CITATE. IL POSSESSO DELL'IMMOBILE VENDUTO NELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE SI INTENDE DATO ALLA PARTE ACQUIRENTE, CON TUTTI GLI EFFETTI ATTIVI E PASSIVI DELLA COMPRAVENDITA, A PARTIRE DAL 25 NOVEMBRE 2003.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Su richiesta del liquidatore, si è proceduto alla verifica degli atti pregiudizievoli relativi agli immobili e si è proceduto ad una sommaria verifica ipotecaria e catastale presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/03/2025 e riferita al debitore, di cui si riporta:

- **iscrizione al nn. 3.726/563 del 16/03/2015** dovuto a atto amministrativo del 10/03/2015 di Equitalia Centro SPA di Firenze (FI), Rep. 6/2015, per ipoteca legale (ipoteca legale ex art. 77 DPR 602/73: capitale € 170.655,66, totale € 341.311,32) riguardante (fra le altre) le unità immobiliari distinta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:
 - Unità negoziale n. 2:
 - Catasto Fabbricati, Comune di Ravenna (RA), Sezione Urbana RA, Foglio 124, Particella 420, Subalterno 13, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza --

-
- Catasto Fabbricati, Comune di Ravenna (RA), Sezione Urbana RA, Foglio 124, Particella 420, Subalterno 18, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza --
a favore di EQUITALIA CENTRO SPA, con sede FIRENZE (FI), C.F. 03078981200, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
e contro -----, nato il --/--/--- a ----- (--), C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
Oggetto di domanda di annotazione ai nn. 63/607 del 13/01/2023 per restrizione di beni (relativamente all'unità negoziale n. 1, non qui citata)
 - **iscrizione al nn. 951/124 del 25/01/2016** dovuto a atto amministrativo del 19/01/2016 di Equitalia Centro SPA di Firenze (FI), Rep. 1/2016, per ipoteca legale (ipoteca legale ex art. 77 DPR 602/73: capitale € 47.186,67, totale € 94.373,34) riguardante (fra le altre) le unità immobiliari distinta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:
 - Unità negoziale n. 2:
 - Catasto Fabbricati, Comune di Ravenna (RA), Sezione Urbana RA, Foglio 124, Particella 420, Subalterno 13, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza --
 - Catasto Fabbricati, Comune di Ravenna (RA), Sezione Urbana RA, Foglio 124, Particella 420, Subalterno 18, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza --
a favore di EQUITALIA CENTRO SPA, con sede FIRENZE (FI), C.F. 03078981200, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
e contro -----, nato il --/--/--- a ----- (--), C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
Oggetto di domanda di annotazione ai nn. 64/608 del 13/01/2023 per restrizione di beni

(relativamente all'unità negoziale n. 1, non qui citata)

- **iscrizione al nn. 8.078/1.433 del 20/05/2016** dovuto a atto amministrativo del 20/05/2016 di Equitalia Centro SPA di Firenze (FI), Rep. 2/2016, per ipoteca legale (ipoteca legale ex art. 77 DPR 602/73: capitale € 51.976,03, totale € 103.952,06) riguardante (fra le altre) le unità immobiliari distinta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

- Unità negoziale n. 2:

- Catasto Fabbricati, Comune di Ravenna (RA), Sezione Urbana RA, Foglio 124, Particella 420, Subalterno 13, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza --
- Catasto Fabbricati, Comune di Ravenna (RA), Sezione Urbana RA, Foglio 124, Particella 420, Subalterno 18, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza --

a favore di EQUITALIA CENTRO SPA, con sede FIRENZE (FI), C.F. 03078981200, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

e contro -----, nato il --/--/--- a ----- (-), C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Oggetto di domanda di annotazione ai nn. 65/609 del 13/01/2023 per restrizione di beni (relativamente all'unità negoziale n. 1, non qui citata)

- **iscrizione al nn. 9.974/1.711 del 29/05/2019** dovuto a atto giudiziario del 05/03/2019 del Tribunale di Ravenna (RA), Rep. 1455/2018, per ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo: capitale € 79.069,20, totale € 85.000,00) riguardante (fra le altre) le unità immobiliari distinta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

- Unità negoziale n. 2:

- Catasto Fabbricati, Comune di Ravenna (RA), Sezione Urbana RA, Foglio 124, Particella

420, Subalterno 13, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 13 metri quadri, Indirizzo viale Vincenzo Randi, N. Civico –, Piano S1

- Catasto Fabbricati, Comune di Ravenna (RA), Sezione Urbana RA, Foglio 124, Particella 420, Subalterno 18, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 12 metri quadri, Indirizzo viale Vincenzo Randi, N. Civico –, Piano S1

a favore di -----, nata il --/--/--- a ----- (--), C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

e contro -----, nato il --/--/--- a ----- (--), C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Oggetto di domanda di annotazione ai nn. 66/610 del 13/01/2023 per restrizione di beni (relativamente all'unità negoziale n. 1, non qui citata)

- **trascrizione al nn. 6.695/4.872 del 06/04/2023** dovuto a atto giudiziario del 04/11/2022 del Tribunale di Ravenna (RA), Rep. 3/2022, per atto giudiziario (decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio) riguardante le unità immobiliari distinta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

- Unità negoziale n. 1:

- Catasto Fabbricati, Comune di Ravenna (RA), Sezione Urbana RA, Foglio 124, Particella 420, Subalterno 13, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 13 metri quadri, Indirizzo viale Vincenzo Randi, N. Civico –, Piano S1
- Catasto Fabbricati, Comune di Ravenna (RA), Sezione Urbana RA, Foglio 124, Particella 420, Subalterno 18, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 12 metri quadri, Indirizzo viale Vincenzo Randi, N. Civico –, Piano S1

a favore di MASSA DEI CREDITORI DI -----, con sede a --, C.F. --, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

e contro -----, nato il --/--/---- a CROTONE (KZ), C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento, con limitato riferimento al sopra descritto bene immobile, sono quindi le seguenti:

- ISCRIZIONE CONTRO del 16/03/2015 - Registro Particolare 563 Registro Generale 3726
- ISCRIZIONE CONTRO del 25/01/2016 - Registro Particolare 124 Registro Generale 951
- ISCRIZIONE CONTRO del 20/05/2016 - Registro Particolare 1433 Registro Generale 8078
- ISCRIZIONE CONTRO del 29/05/2019 - Registro Particolare 1711 Registro Generale 9974
- TRASCRIZIONE CONTRO del 06/04/2023 - Registro Particolare 4872 Registro Generale 6695

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

Stante la tipologia di incarico peritale, non si è proceduto ad una specifica verifica/ricerca di eventuali atti di locazione/comodato registrati.

In ogni caso, a seguito del sopralluogo svolto, l'immobile appare utilizzato direttamente dai comproprietari.

Rimettendosi in ogni caso ad ogni decisione dell'Ill.mo Giudice Delegato e al Liquidatore, si riterrà conseguentemente l'immobile occupato, quanto meno dalla comproprietaria non interessata dalla procedura di liquidazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

Stante la tipologia di incarico peritale e le caratteristiche degli immobili nonché l'apparente

corrispondenza alle planimetrie catastali, d'intesa con il Liquidatore e in ragione dell'entità dell'offerta esaminata, non si è ritenuto di procedere a una specifica verifica di regolarità edilizio-urbanistica con ricerca e reperimento dei precedenti edilizio-urbanistici.

In generale, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n.380/01 e della L.47/85 e successive modificazioni.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO E/O OPERAZIONI CATASTALI

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere censite al Catasto Fabbricato secondo gli identificativi sopra riportati e le planimetrie allegate.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo; sussistessero difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, queste potranno essere regolarizzate a cura e spese del futuro acquirente.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state computate sulla base delle planimetrie catastali:

- **Posto auto coperto (piano interrato, sub. 13):** circa mq 12,70 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata)
- **Autorimessa (piano interrato, sub. 18):** circa mq 17 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata)

Per superficie ragguagliata si intende (richiamando per quanto possibile quanto previsto dal D.P.R. 138/1998, Allegato C) la consistenza vendibile del bene, considerando il 30% della superficie del terrazzo del negozio.

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei singoli beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Ravenna, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a corpo ma considerando quanto riportato:

- dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° Semestre 2024, per il Comune di Ravenna, fascia Semicentrale, zona Cintura alla zona centrale, codice di zona C1, Microzona 0, riportante i prezzi:
 - dei box in stato conservativo normale (min/max): €/mq 870,00/1.150,00
 - dei posti auto coperti in stato conservativo normale (min/max): €/mq 700,00/940,00
- borsinoimmobiliare.it, quotazioni e rendimenti (marzo 2025), Comune di Ravenna, zona cintura alla zona centrale:
 - dei box auto & autorimesse (min/max): €/mq 724,00/1.081,00
 - dei posti auto coperti (min/max): €/mq 582,00/889,00

Ciò stante, nell'ambito della esperienza del perito estimatore, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'immobile, il contesto, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- box auto €mq 950,00
- posto auto coperto €mq 775,00

DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste non possano ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti, in ragione in particolare dalla naturale vetustà dell'immobile, del manutenzione dello stesso e delle problematiche espresse in descrizione. Pertanto, sulla base dell'esperienza del perito, si ritiene di applicare un deprezzamento pari al 35% del valore precedentemente ottenuto.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, stante la tipologia di incarico e come precedentemente detto, non sono stati svolti specifici accertamenti.

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento, potendo ritenere le servitù sopradescritte comunque elementi ormai intrinseci al bene e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni. Non si opereranno in ogni caso detrazioni connesse alla vendita di quota di proprietà, che determina inevitabilmente una riduzione dell'appetibilità del bene.

Relativamente infine alle eventuali spese condominiali insolute, stante la tipologia di incarico, non sono stati svolti specifici accertamenti.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (ovvero anche per assicurare un più pronto realizzo), per analogia ad altre procedure giudiziali, verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

Il valore del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue.

valore del posto auto coperto	mq	12,70	x €/mq	700,00	€ 8.890,00
valore dell'autorimessa	mq	17,00	x €/mq	870,00	€ 14.790,00
sommano					€ 23.680,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				-35,00%	-€ 8.288,00
restano					€ 15.392,00
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale (vedi paragrafo)					€ 0,00
restano					€ 15.392,00
detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili				0,00%	€ 0,00
restano					€ 15.392,00
detrazioni per spese condominiali insolute					€ 0,00
restano					€ 15.392,00
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene				-15,00%	-€ 2.308,80
restano					€ 13.083,20
valore dell'intero¹					€ 13.100,00
valore della quota di proprietà di 1/2²					€ 6.550,00

GIUDIZIO DI CONGRUITÀ E CONCLUSIONE

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e delle verifiche svolte, lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato attuale delle quote di proprietà oggetto di giudizio possa essere indicato in **€ 6.550,00 (seimilacinquecento/00)**.

Considerando la normale alea di stima di $\pm 10\%$ rispetto al valore di stima, si ottiene una forbice compresa tra € 5.895,00 e € 7.205,00, entro cui ricade il valore di € 6.000,00 riportato nella proposta di acquisto della sig.ra -----, che si ritiene dunque congrua.

1 Valore approssimato alle centinaia di Euro di inferiori o superiori

2 Valore approssimato ai € 50,00 inferiori o superiori

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Ravenna, 12 marzo 2025

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Ing. Davide Fuchi

ALLEGATI

1. Documentazione catastale
2. Ispezioni ipotecarie
3. Valori di riferimento
4. Documentazione fotografica
5. Documentazione planimetrica