

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 47/2024

RELAZIONE DEL CTU

GEOM. NERI TOMMASO

Via G. Bovini, 43 – 48123 Ravenna

Tel. 0544/468038 – 338/5097658

Ravenna, 11/11/2024



	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE	
	***	<u>N. 47/2024</u>
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	<u>R.G. ESEC.</u>
	***	<u>Udienza 18/12/2027</u>
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 20/06/2024	<u>Ore 11.30</u>
	nominava la scrivente Neri Geom. Tommaso, con studio in Ravenna Via	
	Bovini n. 43, Consulente Tecnico d'Ufficio e con comunicazione E-mail	
	P.E.C. gli conferiva l'incarico in particolare:	
	1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e	
	più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento	
	ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita,	
	identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del	
	giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione	
	alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico	
	Erariale;	
	2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le	
	caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R.	
	633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso	
	di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di	
	esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5	
	anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino	
	3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la	



data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi



necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.



568 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti



sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i



comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo). Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Russi (RA) e con l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni della provincia di Ravenna), espone quanto segue:

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.
- DATI DI PIGNORAMENTO
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE



ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE
- REGIME FISCALE
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- VINCOLI CONDOMINIALI ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI
- SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE
- DESTINAZIONE URBANISTICA E VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA
- OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE
- CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in n° 2 lotti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE e PROPRIETA'

I beni oggetto di stima, risultano così identificati:

Catasto Fabbricati nel Russi (RA) al Foglio 20, Particella 540, Sub. 1, Cat.



A/4, Cl. 3, Vani 5, rendita € 258.23;

Catasto Fabbricati nel Russi (RA) al Foglio 20, Particella 540, Sub. 12 (ex sub. 8), Cat. A/4, Cl. 3, Vani 5, rendita € 258.23

CONFINI

Confini: via San Giovanni, ragioni XXX, salvo altri.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Compendio immobiliare costituito da due abitazioni ad uso civile abitazione, site nel Comune di Russi (RA) in via San Giovanni n. 31 il sub. 1 posto al piano terra, e in via San Giovanni n. 33 il sub. 12 (ex sub 8) posto al piano primo. Più precisamente trattasi di edificio abbinato sul confine a nord con altro fabbricato residenziale oltre a corte in uso esclusivo; il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra ed è costituito al piano terra dal sub 1 composto da un soggiorno, due camere da letto, un angolo cottura, un antibagno e bagno. Il sub. 12 in corrispondenza al piano primo è composto da un soggiorno-pranzo, un angolo cottura, una camera da letto un adiacente guardaroba, un antibagno e bagno.

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.

Ai sensi del comma 2 la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c. è carente di visure e planimetrie catastali.

*** **

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento del 08/03/2024 trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2024 ai numeri 8302/6249, è stata pignorata a favore del XXX, codice fiscale 0000000000000, la quota della piena proprietà



dei seguenti beni:

- di proprietà di XXXX:

Porzione di fabbricato sito in Russi avente accesso dal civico n.31, costituito da abitazione posta al piano terra il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Russi al foglio 20 particella 540 sub. 1, via Sa Giovanni n. 31 pT Categoria A/4 classe 3 Vani 5 sup. cat. 65 mq RC €258,23;

- di proprietà di XXXX

Porzione di fabbricato sito in via San Giovanni avente accesso dal civico n.33, costituita da abitazione posta al piano primo con sotto scala al piano terra oltre a corte esclusiva, il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Russi al foglio 20 particella 540 sub 8, via San Giovanni 33 pT Categoria A/4 classe 3 Vani 5 sup. cat. 70 mq RC €258.23.

La corte esclusiva e esattamente perimetrata nella planimetria catastale che identifica l'abitazione.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali non corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, in quanto l'immobile è stato oggetto di variazione catastale per recupero di situazione pregressa in data 21/12/2021 con prot. N. RA0127495, in forza del quale il sub. 8 è stato soppresso e sostituito dal sub. 12. La planimetria catastale che identifica il sub. 12, presenta alcune lievi difformità che saranno descritte al paragrafo "Opere difformi e regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale".

PROVENIENZA DEI BENI



L'immobile identificato al **sub. 1** è di proprietà di XXX pervenutole da parte

dei signori XXX e XXXX, in forza del seguente rogito notarile:

compravendita a rogito per notaio Stefania Palmieri di Ravenna, del

00/00/00, rep. N. xxx, trascritto a Ravenna il 00/00/00. Esso è pervenuto ai

signori XXX per successione testamentaria in morte della XXXX, come da

Den. n. 000 vol. 0000 registrata a Ravenna il 00/00/00, trascritta a Ravenna

il 00/00/00 in virtù di testamento olografo pubblicato con atto a rogito

Notaio Roberto Gualdrini in data 00/00/00 rep.n. xxx registrato a Faenza il

00/00/00, ed accettazione tacita di eredità trascritta a Ravenna il 00/00/00.

Alla signora XXX l'immobile era pervenuto per successione testamentaria al

padre XXX, nato a Lugo il 00/00/00 e deceduto il 00/00/00 come da

Denuncia trascritta a Ravenna in data 00/00/00, in virtù di testamento

pubblico ricevuto da Notaio Bosi di Bagnacavallo in data 00/00/00 passato al

fascicolo degli atti tra vivi con verbale del medesimo Notaio in data 00/00/00

e trascritto a Ravenna in data 00/00/00 e accettazione espressa di eredità

trascritta a Ravenna in data 00/00/00.

L'immobile identificato al **sub 12 (ex sub. 8)** è di proprietà di XXX,

pervenutogli da da parte dei signori XXX e XXXX, in forza del seguente

rogito notarile: compravendita a rogito per notaio Stefania Palmieri di

Ravenna, del 00/00/00, rep. N. xxx, trascritto a Ravenna il 00/00/00. Esso è

pervenuto ai signori XXX per successione testamentaria in morte della

XXXX, come da Den. n. 000 vol. 0000 registrata a Ravenna il 00/00/00,

trascritta a Ravenna il 00/00/00 in virtù di testamento olografo pubblicato

con atto a rogito Notaio Roberto Gualdrini in data 00/00/00 rep.n. xxx

registrato a Faenza il 00/00/00, ed accettazione tacita di eredità trascritta a



Ravenna il 00/00/00. Alla signora XXX l'immobile era pervenuto per successione testamentaria al padre XXX, nato a Lugo il 00/00/00 e deceduto il 00/00/00 come da Denuncia trascritta a Ravenna in data 00/00/00, in virtù di testamento pubblico ricevuto da Notaio Bosi di Bagnacavallo in data 00/00/00 passato al fascicolo degli atti tra vivi con verbale del medesimo Notaio in data 00/00/00 e trascritto a Ravenna in data 00/00/00 e accettazione espressa di eredità trascritta a Ravenna in data 00/00/00.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

La certificazione notarile redatta dal notaio Paolo Gentile in data 00/00/00 e depositata agli atti risultano le seguenti formalità: IPOTECA VOLONTARIA, iscritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ravenna – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 00/00/00, per l'importo di euro 00 a favore del XXX, contro XXX, gravante sugli immobili ai sub. 1 e sub. 8; PIGNORAMENTO trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ravenna – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 00/00/00, a favore del XXX, contro XXX, gravante sugli immobili ai sub. 1 e sub. 8;

Nel citato atto di compravendita per notaio Stefania Palmieri di Ravenna del 00/00/00, viene specificato quanto segue: “La parte venditrice dichiara e ciascuna parte compratrice prende atto che la porzione di corte comune identificata al Foglio 20, mappale 540 sub 9 B.C.N.C. (corte) a tutti i subalterni, è destinata altresì a passaggio sia pedonale sia carrabile a favore delle unità immobiliari distinte con i mappali 540 sub 7, 540 sub 2, 540 sub 3 e 540 sub 6 mentre le unità immobiliari oggetto del presente atto distinte



con i mappali 540 sub 1 e 540 sub 8, hanno il diritto di passaggio solo pedonale, e con divieto di sosta”. A tutto il 30 settembre 2024 in base ai già menzionati registri e documenti, il bene sopra descritto risulta libero da pesi, oneri, vincoli, limitazioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quelli sopra indicati.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

XXX risulta proprietaria per la quota di 1/1 dell’immobile al Foglio 20 Mappale 540 sub. 1;
XXX risulta proprietario per la quota di 1/1 dell’immobile al Foglio 20 Mappale 540 sub. 12;

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale, secondo la vigente normativa fiscale.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo, gli immobili risultano liberi, dal certificato anagrafico rilasciato dal Comune di Ravenna, risulta che entrambi gli esecutati siano residenti in Via SanGiovanni n. 31 nel Comune di Russi.

DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL’IMMOBILE,

Sub. 1 PT - Fabbricato ad uso civile abitazione, abbinato sul lato nord con altro fabbricato residenziale (non oggetto di pignoramento), sito nel Comune di Russi, via San Giovanni n. 31 e precisamente trattasi di appartamento al piano terra, costituito da un soggiorno, due camere da letto, un angolo cottura, un antibagno e bagno. I serramenti sono realizzati con telaio in Pvc e vetrocamera di colore bianco, gli oscuramenti sono costituiti da veneziane in



alluminio esterne, protezione delle finestre si rilevano grate metalliche.

Le porte interne sono realizzate in legno verniciate datate all'epoca di realizzazione del fabbricato. I pavimenti interni sono state pavimentate con mattonelle in gres di dimensioni e colori variabili, le pareti del servizio igienico sono rivestite con piastrelle in gres di dimensioni 15x15 cm circa, così come porzione della parete del locale ad uso cucina. Il locale servizio igienico è dotato di lavandino, doccia, sanitari e rubinetterie; Gli impianti a dotazione dell'immobile sono completamente da revisionare, l'impianto elettrico è realizzato in parte sottotraccia ed in parte a vista; l'impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria è dotato di un caldaia tradizionale alimentata a gas metano. Il fabbricato nel complesso risulta aver mantenuto tutte le caratteristiche dell'epoca di costruzione, si presenta in stato di abbandono e pertanto in uno scarso stato di manutenzione e di conservazione.

Sub. 12 PP - Fabbricato ad uso civile abitazione, abbinato sul lato nord con altro fabbricato residenziale (non oggetto di pignoramento), sito nel Comune di Russi, via San Giovanni n. 33 e precisamente trattasi di appartamento al piano primo con accesso da scala parzialmente esterna sul lato est del fabbricato costituito da un soggiorno-pranzo, un angolo cottura, una camera da letto un adiacente guardaroba, un antibagno e bagno. L'unità immobiliare in oggetto è in fase di ristrutturazione, gli infissi esterni in parte sono costituiti da finestre in pvc, latrati sono originari all'epoca di costruzione ovvero telaio in legno e vetro singolo, mancano gli infissi interni, la pavimentazione è costituita da mattonelle in gres, montate ma non ancora stuccate stuccate e il battiscopa è assente, sono state realizzate alcune



contropareti interne in cartongesso, ma tutte le pareti risultano da tinteggiare, il locale bagno e cucina risultano allo stato grezzo, l'impianto elettrico è stato realizzato in minima parte, l'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni, installati ma non collegati, la caldaia non è presente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Presso gli archivi del Comune di Russi sono state reperite le seguenti pratiche riguardanti il fabbricato oggetto di perizia:

1. Concessione n. 000 del 00/00/00 Pos. 00-0000
2. Abitabilità n. 0000 del 00/00/00
3. Concessione in sanatoria del 00/00/00 pg 00000 Pos. 0000
4. Abitabilità del 00/00/00
5. Scia in sanatoria Pg n. 000000/0000 del 00/00/00 Pos. 000
6. Cila in sanatoria Pg. 0000/0000 del 00/00/00 Pos. 000

VINCOLI CONDOMINIALI

ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Nel citato atto di compravendita per notaio Stefania Palmieri di Ravenna del 00/00/00, viene specificato quanto segue: "La parte venditrice dichiara e ciascuna parte compratrice prende atto che la porzione di corte comune identificata al Foglio 20, mappale 540 sub 9 B.C.N.C. (corte) a tutti i subalterni, è destinata altresì a passaggio sia pedonale sia carrabile a favore delle unità immobiliari distinte con i mappali 540 sub 7, 540 sub 2, 540 sub 3 e 540 sub 6 mentre le unità immobiliari oggetto del presente atto distinte con i mappali 540 sub 1 e 540 sub 8, hanno il diritto di passaggio solo pedonale, e con divieto di sosta". A tutto il 30 settembre 2024 in base ai già menzionati registri e documenti, il bene sopra descritto risulta libero da pesi,



oneri, vincoli, limitazioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quelli sopra indicati

SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Lo scrivente non ha alcun dato riferito alle spese ordinarie e di gestione dell'Immobile.

DESTINAZIONE URBANISTICA E DICHIARAZIONE AGIBILITA'

Il cespite oggetto di analisi, è identificato dal PRG del Comune di Russi vigente è ricompreso negli ambiti di seguito elencati:

ART. V.2 AMBITI RECENTI CONSOLIDATI DI CONSERVAZIONE MORFOLOGICA: queste zone sono esterne al centro storico (zona omogenea A) e comprendono gli edifici che costituiscono in prevalenza il tessuto edilizio precedente agli anni'40.

OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

All'atto del sopralluogo nell'unità immobiliare al piano primo contraddistinta con il sub. 12, si rileva la mancanza della parete di separazione tra il bagno e l'antibagno, anche se è facile immaginare che in considerazione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile in essere tale opera dovesse essere ancora da eseguire,

SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'esecuzione coinvolge beni per i quali Si propone la vendita in n°2 lotti distinti, in quanto le due unità immobiliari sono ben distinti e funzionalmente indipendenti;

LOTTO 1:

Fabbricato ad uso civile abitazione posto al piano terra sito in Via San



Giovanni n. 31 nel Comune di Russi distinto presso il Catasto Fabbricati del

Comune di Russi (RA) al Foglio 20, Particella 540, Sub. 1, Cat. A/4, Cl. 3,

Vani 5, rendita € 258.23; il bene è intestato in proprietà 1/1 a XXX

LOTTO 2:

Fabbricato ad uso civile abitazione posto al piano primo sito in Via San

Giovanni n. 33 nel Comune di Russi distinto presso il Catasto Fabbricati nel

Russi (RA) al Foglio 20, Particella 540, Sub. 12 (ex sub. 8), Cat. A/4, Cl. 3,

Vani 5, rendita € 258.23; il bene è intestato in proprietà 1/1 a XXX

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, è la seguente:

LOTTO 1 - Abitazione PT ca. mq 53,35 al 100% ca. mq 53,35

LOTTO 2 - Abitazione PP ca. mq 51,89 al 100% ca. mq 51,89

Totale superfice commerciale ca mq 105,24

*** **

STIMA DEL BENE

Come già riportato, il bene oggetto di stima consiste in due abitazioni

facente parte dello stesso corpo di fabbrica, sito nel Comune di Russi in Via

San Giovanni e precisamente trattasi di edificio abbinato sul confine lato

Nord. Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del

bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e

delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori

settoriali, tenendo conto delle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato

Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio (OMI) e del Borsino

Immobiliare, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore

commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello



stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi

di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

LOTTO 1 - Abitazione PT € 37.500,00

LOTTO 2 - Abitazione PP € 36.000,00

VALORE DELL'INTERO BENE € 73.500,00

(euro settantatremilacinquecento /00)

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si

operano le previste detrazioni ed in particolare:

- Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche intrinseche del bene, occorre osservare che alcune di queste possono ritenersi comprese nello stato conservativo a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti.

- Relativamente all'assenza di garanzie per eventuali vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita) verrà operata una detrazione del 15% del valore

VALORE A BASE D'ASTA

LOTTO 1 - Abitazione PT € 31.875,00

LOTTO 2 - Abitazione PP € 30.600,00

Arrotondato a:

LOTTO 1 - Abitazione PT € 32.000,00

LOTTO 2 - Abitazione PP € 30.500,00

INTERO BENE € 62.500,00

(euro sessantaduemilacinquecento/00)

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il

sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore



chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Ravenna, 11/11/2024

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. Neri Tommaso

