

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. GIACOMO LACENTRA

N. 337/13

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza

PROCEDENTE: XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX

16/03/2015

contro

Ore 9,00

ESECUTATO: XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 02.02.2015 nominava lo scrivente XXX XXXXXX XXXXXXXXXX, con studio in XXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX, Consulente Tecnico d'Ufficio, e nell'udienza del 16.03.2015 gli conferiva l'incarico di rispondere ai consueti quesiti (da 4 a 10), integrati con il foglio di raccomandazioni relative allo svolgimento dell'incarico:

1. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti
2. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 10;
3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta

agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 10;

4. identifichi con precisione dei dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
5. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
6. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
7. riferisca 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, ovvero di natura paesaggistica e simili;
8. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9. riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.1985 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co.2, della citata L.47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario

10. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo di base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendite di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.

In particolare dopo avere inviato alla proprietà lettera raccomandata per l'accesso nell'immobile oggetto di esecuzione, senza esito in quanto la proprietà non si è presentata all'appuntamento prefissato, formulava in data 27.07.2015 al G.E. richiesta di nomina di Custode degli immobili con contestuale richiesta di proroga dei termini per il deposito della relazione.

In data 09.09.2015 riceveva ulteriore comunicazione dal custode nominato, del posticipo del sopralluogo in data 23.09.2015 ore 11.15.

Alla data del sopralluogo fissata il custode constatava l'impossibilità di accedere alle varie unità immobiliari per mancanza di quasi la totalità delle chiavi di accesso, e faceva istanza al Giudice dell'esecuzione in data 23.10.2015 per l'accesso forzoso con sostituzione delle

serrature.

In data 30.10.2015 in Giudice dell'esecuzione autorizzava la spesa per l'accesso forzoso nell'immobile.

Dopo la sostituzione di tutte le serrature, in data 14.12.2015 il sottoscritto CTU poteva effettuare il sopralluogo negli immobili oggetto di esecuzione e dopo aver effettuato i dovuti accertamenti e misurazioni espone quanto segue:

Per quanto concerne i quesiti 1,2,3 la relazione notarile è a parere dello scrivente, idonea.

* * *

PREMESSA

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

- o OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI O LOTTO SINGOLO
- o DATI DI PIGNORAMENTO
- o CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- o IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- o CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- o PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- o SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- o ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- o VINCOLI
- o PROVENIENZA DEL BENE
- o ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- o REGIME FISCALE
- o INDAGINE AMMINISTRATIVA

- o DESCRIZIONE DEL BENE
- o CONSISTENZA COMMERCIALE
- o STIMA DEI BENI

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.

OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI O LOTTO SINGOLO

L'esecuzione coinvolge una serie di unità immobiliari catastali costituenti la quasi totalità di un complesso immobiliare, ubicato in Russi via G. Garibaldi ed in particolare:

- N. 5 negozi;
- N.28 alloggi;
- N. 28 cantine
- N. 16 posti auto

Completano il complesso immobiliare n. 5 alloggi, n. 5 posti auto e n. 5 cantine, di altra proprietà ed al momento disabitati e/o inutilizzati.

In seguito al sopralluogo del 14.12.2015 il sottoscritto CTU evidenziava una serie di problematiche riferite agli immobili da stimare e comunque all'intero complesso immobiliare, di seguito meglio identificate:

1. Nell'autorimessa interrata in cui sono collocati i posti auto e le cantine c'è la presenza costante di circa 50 cm d'acqua che ha trasmesso umidità a tutte le murature interne fino ad oltre 150 cm da terra. Detta situazione rende inaccessibile l'interrato e i danni arrecati alle murature che

definiscono cantine e posti auto sono tali da rendere difficoltosa la stima di dette unità (v. foto allegate).

2. Risulta necessario il completamento della sistemazione dell'area condominiale retrostante la rampa di uscita degli automezzi dal piano interrato prevista sul retro del lotto, nonché l'allaccio delle fognature del corpo di fabbrica sul retro, ed ancora manca il muro di confine sempre sul retro del lotto. Mancano i cancelli di ingresso sia sul fronte del fabbricato lato via Garibaldi che sul retro.

3. Gli alloggi del corpo di fabbrica sul fronte via Garibaldi presentano fenomeni di umidità da infiltrazioni derivanti dai terrazzi ad asola o dalle grondaie e/o pluviali occlusi. (v. foto allegate)

4. Gli alloggi del corpo di fabbrica sul retro presentano tutti gravi fenomeni di umidità proveniente dai balconi e dalla soletta del piano terra. Questa umidità ha imbibito i massetti ed è entrata negli alloggi sollevando i pavimenti, ha deteriorato l'intonaco delle pareti interne creando funghi e muffe generalizzate nelle pareti, rovinando in maniera definitiva battiscopa e porte interne. (v. foto allegate).

Alla luce di quanto sopra esposto, ritenendo molto complesso procedere alla stima e soprattutto alla successiva vendita di singole unità immobiliari, nella situazione in cui si trovano senza procedere a lavori di ripristino che interessano oltre alle singole unità immobiliari, anche le parti comuni dell'immobile, sentito anche il Giudice dell'Esecuzione dott. XXXXXXX XXXXXX, il sottoscritto CTU, inviava in data 24.12.2015, richiesta via PEC al creditore principale di autorizzazione alla stima degli immobili in un unico lotto.

In data 18.01.2016 riceveva via PEC dall'avv. XXXXX XXXXXX XXXXXXXX, comunicazione di non opposizione della XXXXXXXXX, a che il compendio pignorato fosse valutato in unico lotto.

Per le ragioni sopra esposte, ritengo pertanto sia più opportuna la vendita in un unico lotto, pensando che possa essere eventualmente appetibile a realtà imprenditoriali in grado di eseguire i necessari lavori, sia nelle parti comuni che negli immobili pignorati, sopradescritti.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 26.11.2013 presso Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare Registro Generale n. XXXXX, Registro Particolare n. XXXXXXXX in favore di XXXXXXXX, con sede in XXXXX contro XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX (XX) è stata pignorata la piena proprietà intestata a XXXXXXXXXX dei seguenti beni immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Russi (RA), foglio 20, particella 2282:

- immobile 1. **sub 1**, C1 negozi e botteghe;
- immobile 2. **sub 2**, C1 negozi e botteghe;
- immobile 3. **sub 3**, C1 negozi e botteghe;
- immobile 4. **sub 4**, C1 negozi e botteghe;
- immobile 5. **sub 5**, A2 Abitazioni di tipo civile;
- immobile 6. **sub 6**, C1 negozi e botteghe;
- immobile 7. **sub 7**, A2 Abitazioni di tipo civile;
- immobile 8. **sub 8**, A2 Abitazioni di tipo civile;
- immobile 9. **sub 9**, A2 Abitazioni di tipo civile;
- immobile 10. **sub 10**, A2 Abitazioni di tipo civile;
- immobile 11. **sub 11**, A2 Abitazioni di tipo civile;
- immobile 12. **sub 12**, A2 Abitazioni di tipo civile;
- immobile 13. **sub 15**, A2 Abitazioni di tipo civile;
- immobile 14. **sub 16**, A2 Abitazioni di tipo civile;
- immobile 15. **sub 17**, A2 Abitazioni di tipo civile;
- immobile 16. **sub 19**, A2 Abitazioni di tipo civile;

- immobile 17. **sub 20**, A2 Abitazioni di tipo civile;
- immobile 18. **sub 22**, A2 Abitazioni di tipo civile;
- immobile 19. **sub 23**, A2 Abitazioni di tipo civile;
- immobile 20. **sub 24**, A2 Abitazioni di tipo civile;
- immobile 21. **sub 25**, A2 Abitazioni di tipo civile;
- immobile 22. **sub 26**, A2 Abitazioni di tipo civile;
- immobile 23. **sub 27**, A2 Abitazioni di tipo civile;
- immobile 24. **sub 28**, A2 Abitazioni di tipo civile;
- immobile 25. **sub 29**, A2 Abitazioni di tipo civile;
- immobile 26. **sub 30**, A2 Abitazioni di tipo civile;
- immobile 27. **sub 31**, A2 Abitazioni di tipo civile;
- immobile 28. **sub 32**, A2 Abitazioni di tipo civile;
- immobile 29. **sub 33**, A2 Abitazioni di tipo civile;
- immobile 30. **sub 34**, A2 Abitazioni di tipo civile;
- immobile 31. **sub 35**, A2 Abitazioni di tipo civile;
- immobile 32. **sub 36**, A2 Abitazioni di tipo civile;
- immobile 33. **sub 37**, A2 Abitazioni di tipo civile;
- immobile 34. **sub 39**, C2 Magazzini e locali di deposito;
- immobile 35. **sub 40**, C2 Magazzini e locali di deposito;
- immobile 36. **sub 41**, C2 Magazzini e locali di deposito;
- immobile 37. **sub 42**, C2 Magazzini e locali di deposito;
- immobile 38. **sub 43**, C2 Magazzini e locali di deposito;
- immobile 39. **sub 44**, C2 Magazzini e locali di deposito;
- immobile 40. **sub 45**, C2 Magazzini e locali di deposito;

- immobile 41. **sub 46**, C2 Magazzini e locali di deposito;
- immobile 42. **sub 47**, C2 Magazzini e locali di deposito;
- immobile 43. **sub 48**, C2 Magazzini e locali di deposito;
- immobile 44. **sub 49**, C2 Magazzini e locali di deposito;
- immobile 45. **sub 50**, C2 Magazzini e locali di deposito;
- immobile 46. **sub 51**, C2 Magazzini e locali di deposito;
- immobile 47. **sub 52**, C2 Magazzini e locali di deposito;
- immobile 48. **sub 53**, C2 Magazzini e locali di deposito;
- immobile 49. **sub 54**, C2 Magazzini e locali di deposito;
- immobile 50. **sub 55**, C2 Magazzini e locali di deposito;
- immobile 51. **sub 56**, C2 Magazzini e locali di deposito;
- immobile 52. **sub 57**, C2 Magazzini e locali di deposito;
- immobile 53. **sub 58**, C2 Magazzini e locali di deposito;
- immobile 54. **sub 59**, C2 Magazzini e locali di deposito;
- immobile 55. **sub 60**, C2 Magazzini e locali di deposito;
- immobile 56. **sub 61**, C2 Magazzini e locali di deposito;
- immobile 57. **sub 62**, C2 Magazzini e locali di deposito;
- immobile 58. **sub 68**, C2 Magazzini e locali di deposito;
- immobile 59. **sub 69**, C2 Magazzini e locali di deposito;
- immobile 60 **sub 70**, C2 Magazzini e locali di deposito;
- immobile 61 **sub 71**, C2 Magazzini e locali di deposito;
- immobile 62 **sub 71**, C6 Autorimesse;
- immobile 63 **sub 73**, C6 Autorimesse;
- immobile 64 **sub 74**, C6 Autorimesse;

- immobile 65 **sub 75**, C6 Autorimesse;
- immobile 66 **sub 76**, C6 Autorimesse;
- immobile 67 **sub 77**, C6 Autorimesse;
- immobile 68 **sub 78**, C6 Autorimesse;
- immobile 69 **sub 84**, C6 Autorimesse;
- immobile 70 **sub 85**, C6 Autorimesse;
- immobile 71 **sub 86**, C6 Autorimesse;
- immobile 72 **sub 87**, C6 Autorimesse;
- immobile 73 **sub 88**, C6 Autorimesse;
- immobile 74 **sub 89**, C6 Autorimesse;
- immobile 75 **sub 90**, C6 Autorimesse;
- immobile 76 **sub 91**, C6 Autorimesse;
- immobile 77 **sub 92**, C6 Autorimesse;
- immobile 78 **sub 93**, E Ente Comune;
- immobile 79 **sub 94**, E Ente Comune;
- immobile 80 **sub 95**, E Ente Comune;
- immobile 81 **sub 96**, E Ente Comune;
- immobile 82 **sub 97**, E Ente Comune;
- immobile 83 **sub 98**, E Ente Comune;
- immobile 84 **sub 99**, E Ente Comune;
- immobile 85 **sub 100**, E Ente Comune;
- immobile 86 **sub 101**, E Ente Comune;

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di porzione di complesso immobiliare ad uso prevalentemente residenziale e in parte commerciale, costituito da due corpi di fabbrica di cui il principale in fregio alla via Garibaldi ed un secondario, posto all'interno della corte. I due edifici hanno accesso pedonale e carrabile (piano interrato ad uso autorimesse e cantine) sia dalla principale via Garibaldi che da una corte interna, attraverso terreno gravato da servitù di passaggio per mezzi, persone e cose.

La porzione di complesso immobiliare oggetto della presente E.I. è composta dalle seguenti unità immobiliari, oltre a proporzionali parti comuni dell'immobile:

- N. 5 negozi al piano terra del corpo di fabbrica in fregio a via Garibaldi;
- N. 28 alloggi di cui N.12 nel corpo di fabbrica in fregio a via Garibaldi e N.16 in quello interno alla corte;
- N. 28 cantine poste tutte al piano interrato;
- N. 16 posti auto posti tutti al piano interrato.

Completano il complesso immobiliare le seguenti unità immobiliari, intestate ad altra proprietà e non oggetto della seguente E.I.:

- N. 5 alloggi nel corpo di fabbrica in fregio a via Garibaldi;
- N. 5 cantine poste al piano interrato;
- N. 5 posti auto posti al piano interrato.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono collocati nel centro storico della città di Russi, in zona di pregio.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati al Catasto Fabbricati del **Comune di Russi**:

- Beni intestati a:

XXX XXXXXXXX con sede in XXXXX c.f. XXXXXX , proprietà per 1/1

Dei seguenti beni:

- foglio 20, Particella 2282, **sub 1**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza mq. 46,
Superficie catastale mq. 53, Rendita Euro 1.591,72, Via G. Garibaldi piano T;
- foglio 20, Particella 2282, **sub 2**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza mq. 36,
Superficie catastale mq. 43, Rendita Euro 1.245,69, Via G. Garibaldi piano T;
- foglio 20, Particella 2282, **sub 3**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza mq. 62,
Superficie catastale mq. 74, Rendita Euro 2.145,36, Via G. Garibaldi piano T;
- foglio 20, Particella 2282, **sub 4**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza mq. 49,
Superficie catastale mq. 61, Rendita Euro 1.695,53, Via G. Garibaldi piano T;
- foglio 20, Particella 2282, **sub 5**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2 vani,
Superficie catastale mq. 41, Rendita Euro 222,08, Via G. Garibaldi piano T;
- foglio 20, Particella 2282, **sub 6**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 25 mq,
Superficie catastale mq. 34, Rendita Euro 865,07, Via G. Garibaldi piano T;
- foglio 20, Particella 2282, **sub 7**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani,
Superficie catastale mq. 94, Rendita Euro 499,67, Via G. Garibaldi piano 1;
- foglio 20, Particella 2282, **sub 8**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani,
Superficie catastale mq. 63, Rendita Euro 333,11, Via G. Garibaldi piano 1;
- foglio 20, Particella 2282, **sub 9**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani,
Superficie catastale mq. 67, Rendita Euro 333,11, Via G. Garibaldi piano 1;
- foglio 20, Particella 2282, **sub 10**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani,
Superficie catastale mq. 68, Rendita Euro 333,11, Via G. Garibaldi piano 1;
- foglio 20, Particella 2282, **sub 11**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani,

- Superficie catastale mq. 71, Rendita Euro 444,15, Via G. Garibaldi piano 1;
- foglio 20, Particella 2282, **sub 12**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani,
 Superficie catastale mq. 73, Rendita Euro 333,11, Via G. Garibaldi piano 1-2;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 15**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani,
 Superficie catastale mq. 51, Rendita Euro 333,11, Via G. Garibaldi piano 2;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 16**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani,
 Superficie catastale mq. 67, Rendita Euro 333,11, Via G. Garibaldi piano 2;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 17**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani,
 Superficie catastale mq. 50, Rendita Euro 333,11, Via G. Garibaldi piano 2;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 19**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani,
 Superficie catastale mq. 84, Rendita Euro 333,11, Via G. Garibaldi piano 3;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 20**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2,5 vani,
 Superficie catastale mq. 61, Rendita Euro 227,60, Via G. Garibaldi piano 3;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 22**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani,
 Superficie catastale mq. 77, Rendita Euro 444,15, Via G. Garibaldi piano T;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 23**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani,
 Superficie catastale mq. 76, Rendita Euro 444,15, Via G. Garibaldi piano T;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 24**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani,
 Superficie catastale mq. 90, Rendita Euro 610,71, Via G. Garibaldi piano T;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 25**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani,
 Superficie catastale mq. 74, Rendita Euro 444,15, Via G. Garibaldi piano T;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 26**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani,
 Superficie catastale mq. 75, Rendita Euro 444,15, Via G. Garibaldi piano T;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 27**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani,

- Superficie catastale mq. 84, Rendita Euro 444,15, Via G. Garibaldi piano 1-2;
- foglio 20, Particella 2282, **sub 28**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani,
Superficie catastale mq. 105, Rendita Euro 666,23, Via G. Garibaldi piano 1-2;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 29**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani,
Superficie catastale mq. 81, Rendita Euro 444,15, Via G. Garibaldi piano 1-2;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 30**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani,
Superficie catastale mq. 69, Rendita Euro 388,63, Via G. Garibaldi piano 1-2;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 31**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani,
Superficie catastale mq. 69, Rendita Euro 388,63, Via G. Garibaldi piano 1-2;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 32**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani,
Superficie catastale mq. 81, Rendita Euro 444,15, Via G. Garibaldi piano 1-2;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 33**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani,
Superficie catastale mq. 66, Rendita Euro 388,63, Via G. Garibaldi piano 1-2;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 34**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani,
Superficie catastale mq. 69, Rendita Euro 388,63, Via G. Garibaldi piano 1-2;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 35**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani,
Superficie catastale mq. 67, Rendita Euro 388,63, Via G. Garibaldi piano 1-2;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 36**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani,
Superficie catastale mq. 66, Rendita Euro 388,63, Via G. Garibaldi piano 1-2;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 37**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani,
Superficie catastale mq. 69, Rendita Euro 388,63, Via G. Garibaldi piano 1-2;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 39**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 7 mq,
Superficie catastale mq. 9, Rendita Euro 27,48, Via G. Garibaldi piano S1;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 40**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 7 mq,

Superficie catastale mq. 8, Rendita Euro 27,48, Via G. Garibaldi piano S1;

- foglio 20, Particella 2282, **sub 41**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 4 mq,

Superficie catastale mq. 6, Rendita Euro 15,70, Via G. Garibaldi piano S1;

- foglio 20, Particella 2282, **sub 42**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 4 mq,

Superficie catastale mq. 5, Rendita Euro 15,70, Via G. Garibaldi piano S1;

- foglio 20, Particella 2282, **sub 43**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 4 mq,

Superficie catastale mq. 5, Rendita Euro 15,70, Via G. Garibaldi piano S1;

- foglio 20, Particella 2282, **sub 44**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 4 mq,

Superficie catastale mq. 5, Rendita Euro 15,70, Via G. Garibaldi piano S1;

- foglio 20, Particella 2282, **sub 45**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 4 mq,

Superficie catastale mq. 6, Rendita Euro 15,70, Via G. Garibaldi piano S1;

- foglio 20, Particella 2282, **sub 46**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 4 mq,

Superficie catastale mq. 5, Rendita Euro 15,70, Via G. Garibaldi piano S1;

- foglio 20, Particella 2282, **sub 47**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 5 mq,

Superficie catastale mq. 6, Rendita Euro 19,63, Via G. Garibaldi piano S1;

- foglio 20, Particella 2282, **sub 48**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 5 mq,

Superficie catastale mq. 5, Rendita Euro 19,63, Via G. Garibaldi piano S1;

- foglio 20, Particella 2282, **sub 49**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 5 mq,

Superficie catastale mq. 5, Rendita Euro 19,63, Via G. Garibaldi piano S1;

- foglio 20, Particella 2282, **sub 50**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 5 mq,

Superficie catastale mq. 5, Rendita Euro 19,63, Via G. Garibaldi piano S1;

- foglio 20, Particella 2282, **sub 51**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 5 mq,

Superficie catastale mq. 5, Rendita Euro 19,63, Via G. Garibaldi piano S1;

- foglio 20, Particella 2282, **sub 52**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 5 mq,

Superficie catastale mq. 5, Rendita Euro 19,63, Via G. Garibaldi piano S1;

- foglio 20, Particella 2282, **sub 53**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 5 mq,

Superficie catastale mq. 5, Rendita Euro 19,63, Via G. Garibaldi piano S1;

- foglio 20, Particella 2282, **sub 54**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 5 mq,

Superficie catastale mq. 5, Rendita Euro 19,63, Via G. Garibaldi piano S1;

- foglio 20, Particella 2282, **sub 55** Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 5 mq,

Superficie catastale mq. 7, Rendita Euro 19,63, Via G. Garibaldi piano S1;

- foglio 20, Particella 2282, **sub 56** Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 5 mq,

Superficie catastale mq. 6, Rendita Euro 19,63, Via G. Garibaldi piano S1;

- foglio 20, Particella 2282, **sub 57** Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 5 mq,

Superficie catastale mq. 6, Rendita Euro 19,63, Via G. Garibaldi piano S1;

- foglio 20, Particella 2282, **sub 58** Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 5 mq,

Superficie catastale mq. 6, Rendita Euro 19,63, Via G. Garibaldi piano S1;

- foglio 20, Particella 2282, **sub 59** Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 5 mq,

Superficie catastale mq. 6, Rendita Euro 19,63, Via G. Garibaldi piano S1;

- foglio 20, Particella 2282, **sub 60** Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 5 mq,

Superficie catastale mq. 6, Rendita Euro 19,63, Via G. Garibaldi piano S1;

- foglio 20, Particella 2282, **sub 61** Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 5 mq,

Superficie catastale mq. 6, Rendita Euro 19,63, Via G. Garibaldi piano S1;

- foglio 20, Particella 2282, **sub 62** Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 5 mq,

Superficie catastale mq. 6, Rendita Euro 19,63, Via G. Garibaldi piano S1;

- foglio 20, Particella 2282, **sub 68** Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 6 mq,

Superficie catastale mq. 7, Rendita Euro 23,55, Via G. Garibaldi piano S1;

- foglio 20, Particella 2282, **sub 69** Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 6 mq,

- Superficie catastale mq. 7, Rendita Euro 23,55, Via G. Garibaldi piano S1;
- foglio 20, Particella 2282, **sub 70** Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 6 mq,
Superficie catastale mq. 7, Rendita Euro 23,55, Via G. Garibaldi piano S1;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 71** Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 11 mq,
Superficie catastale mq. 12, Rendita Euro 43,18, Via G. Garibaldi piano S1;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 72** Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq,
Superficie catastale mq. 12, Rendita Euro 40,28, Via G. Garibaldi piano S1;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 73** Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq,
Superficie catastale mq. 12, Rendita Euro 40,28, Via G. Garibaldi piano S1;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 74** Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq,
Superficie catastale mq. 12, Rendita Euro 40,28, Via G. Garibaldi piano S1;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 75** Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq,
Superficie catastale mq. 12, Rendita Euro 40,28, Via G. Garibaldi piano S1;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 76** Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq,
Superficie catastale mq. 12, Rendita Euro 40,28, Via G. Garibaldi piano S1;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 77** Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq,
Superficie catastale mq. 12, Rendita Euro 40,28, Via G. Garibaldi piano S1;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 78** Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq,
Superficie catastale mq. 12, Rendita Euro 40,28, Via G. Garibaldi piano S1;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 84** Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq,
Superficie catastale mq. 12, Rendita Euro 40,28, Via G. Garibaldi piano S1;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 85** Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq,
Superficie catastale mq. 12, Rendita Euro 40,28, Via G. Garibaldi piano S1;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 86** Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq,

- Superficie catastale mq. 12, Rendita Euro 40,28, Via G. Garibaldi piano S1;
- foglio 20, Particella 2282, **sub 87** Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq,
Superficie catastale mq. 12, Rendita Euro 40,28, Via G. Garibaldi piano S1;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 88** Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq,
Superficie catastale mq. 12, Rendita Euro 40,28, Via G. Garibaldi piano S1;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 89** Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq,
Superficie catastale mq. 12, Rendita Euro 40,28, Via G. Garibaldi piano S1;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 90** Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq,
Superficie catastale mq. 12, Rendita Euro 40,28, Via G. Garibaldi piano S1;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 91** Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq,
Superficie catastale mq. 12, Rendita Euro 40,28, Via G. Garibaldi piano S1;
 - foglio 20, Particella 2282, **sub 92** Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq,
Superficie catastale mq. 12, Rendita Euro 40,28, Via G. Garibaldi piano S1;

L'area sulla quale insiste il fabbricato è distinta al C.T. del Comune di Russi Prov. RA, foglio 20, mappale 2282, ente urbano di mq. 1.592.

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO

PIGNORATO

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Ravenna trascritto Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ravenna – Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare il 26.11.2013 Registro Generale n. XXXXX, Registro Particolare n. XXXXX.

* * *

PROPRIETÀ

I beni in oggetto risultano in proprietà a:

XXX XXXXXXXXXXXX XXX con sede in XXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano libere da cose e persone, non occupati né affittati. Ai fini della presente procedura le varie unità saranno da considerarsi **libere al decreto di trasferimento**

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Da atto di compravendita a rogito Notaio XXXXX XXXXXX Rep. N. XXXXX del 13.04.2006 si rileva quanto segue:

"...L'immobile in oggetto viene alienato nella stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto alla parte compratrice, e quale risulta dai documenti catastali, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte e passive se e come esistenti con ogni comproprietà di legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, nonché ogni altra comproprietà risultante dall'elaborato planimetrico allegato se e in quanto compatibile con le singole unità immobiliari."

"...La vendita viene fatta ed accettata con tutti i patti contenuti nell'atto di convenzione stipulata con il con atto Notaio XXXXX XXXXXX in data XX.XX.XX repertorio n. XXXXXX debitamente registrato e trascritto a XXXXXX il XX.XX.XX art. XXXXX."

" ...La parte venditrice anche per sé, successori ed aventi causa a qualunque titolo, costituisce servitù di passaggio perpetuo e gratuito pedonale e carrabile, a carico del terreno di sua proprietà distinto in Catasto Terreni al Foglio 20 mappale 2224 per accedere e

recedere dalla strada statale, a favore di parte dell'immobile compravenduto con il presente atto. Reciprocamente la parte compratrice, anche per sé, successori ed aventi causa a qualunque titolo costituisce servitù di passaggio perpetuo e gratuito pedonale e carrabile a carico di parte dell'immobile acquistato con il presente atto, per accedere e recedere dalla Strada Statale, a favore della residua proprietà della parte venditrice, distinta in Catasto Terreni al foglio 20 mappale 2224. Le porzioni immobiliari gravate dalle costituite servitù risultano meglio individuate rispettivamente con colorazione rossa e gialla nell'estratto di mappa che firmato dalle parti qui si allega sotto alla lettera B per farne parte integrante e sostanziale".

VINCOLI

Non vi sono vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti.

In particolare il PRG del Comune di Russi identifica l'area in oggetto come comparto soggetto a Progetto Unitario di iniziativa Privata comprendente aree classificate come zona A3.1, A3.2, A4.2, e A6 regolamentata dagli art. IV.6, IV.7, IV.9, IV.11, IV.1 c.8 delle N.T.A del P.R.G. Vigente.

PROVENIENZA DEL BENE

Con atto di compravendita a rogito Notaio XXXXXX XXXXXXXX Rep. N. XXXX del 13.04.2006 XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXX XXXXXX n. X iscritta al n. XXXXXXXXXXXX del registro imprese di XXXXX acquistava dal XXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXX il XXXXXX, acquista il comparto immobiliare in Comune di Russi via Garibaldi soggetto a progetto unitario approvato dal Comune di Russi con Delibera di Giunta Comunale n. XX del XX.XX.XX Prot. XXXX distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Russi al foglio Foglio 20, mappali:

- 130 sub. 10 Via Garibaldi n. 198 p.T.1 - 1 - Categoria A/4 - cl. 3 - Vani 11 - R.C. Euro 568,10=

- **130 sub. 11** Via Garibaldi n. 198 p.T-1 - Categoria D/8 - R.C. Euro 2.324,06=
- **130 sub. 13** Via Trieste n. 7 p.T - Categoria C/6 - cl. 2 - mq. 11 - R.D. Euro 36,93=
- **130 sub. 14** Via Trieste n. 7 p.T Categoria C/6 - cl. 3 - mq. 41 - R.C. Euro 160,93=
- **130 sub. 15** Via Garibaldi n. 15 p.T - Categoria C/1 - cl. 4 - mq. 43 - R.C. Euro 1.732,20=
- **130 sub. 16** Via Garibaldi n. 194 p.T.1.1 - Categoria A/4 - cl. 3 - vani 5 - R.C. Euro 258,23=
- **130 sub. 17** Via Garibaldi n. 194 p.T.2.2 - Categoria A/4 - cl. 3 - Vani 5 - R.C. Euro 258,23=
- **130 sub. 18** Via Trieste p.T.1 - Categoria A/4 - cl. 2 - Vani 7 - R.C. Euro 310,91=
- **130 sub. 8** B.C.N.C. ai subb. 15 - 16 e 17
- **130 sub. 19** B.C.N.C. ai subb. 13 - 14 e 18

L'area coperta e scoperta è distinta in Catasto Terreni del Comune di Russi, al Foglio 20, mappale 130 di mq. 1879, Ente Urbano, come risulta dal tipo mappale prot. RA006, in data 10 maggio 2005. Successivamente la XXX XXXXXXX XXXX esegue le opere di ristrutturazione sull'immobile in oggetto di esecuzione, fino allo stato ad oggi rilevato, in forza dei titoli edilizi di seguito meglio specificati:

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al certificato notarile del XX.XX.XX del notaio XXXXX XXXXXXX XXXXX. Da questo si desume quanto segue:

-**pignoramento immobiliare** repertorio n. XXXX del XX.XX.XX trascritto nei R.R. XX. di Ravenna il XX.XX.XX al n.XXXXX/XXXX in favore di XXXXXXX XXXX con sede in XXXX a carico di XXX XXXXXXX XXX gravante sull'immobile oggetto di esecuzione.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari da società pertanto sarà soggetta ad IVA di legge.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Da atto di compravendita a rogito Notaio Stefania Palmieri Rep. N. 13578 del 13.04.2006 risulta quanto segue:

"La parte venditrice, con riferimento alla vigente legislazione in materia urbanistica ed edilizia, dichiara che le opere relative alla costruzione in oggetto sono state iniziate in data anteriore all'1 settembre 1967, e che successivamente non sono state eseguite opere tali da richiedere concessioni ad edificare o autorizzazioni."

Dall'indagine eseguita dal sottoscritto presso gli uffici del Comune di Russi (RA), sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Permesso di Costruire pos. N. 104/05 prot. N. 4867/12646 del 11.10.2005
- Volturazione a Permesso di Costruire del 05.10.2006 prot. N. 4867/11837 da
XXXXXXXXXX XXXXX;
- D.I.A. per demolizione e ricostruzione n. 282/06 del 21.11.2006 prot. 13760;
- D.I.A. per completamento lavori n. 22/09 del 06.02.2009 prot. N. 1244.

In relazione alla conformità urbanistico-edilizia, dal confronto tra quanto rilevato in sito e quanto regolarmente autorizzato è possibile evidenziare che alla data del sopralluogo, i lavori di completamento di cui alla pratica DIA n. 22/09 non risultano ancora conclusi relativamente ad alcuni lavori condominiali esterni di sistemazione area sul retro, fognatura, recinzione e piano interrato.

In relazione all'idoneità all'uso non risultano state ancora presentate alla data odierna né la comunicazione di Fine Lavori né la richiesta di Agibilità.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

L'esecuzione coinvolge una serie di unità immobiliari catastali costituenti la quasi totalità di un complesso immobiliare di tipo condominiale, con sede in Russi via G. Garibaldi ed in particolare:

- N. 5 negozi al piano terra posti nel corpo principale, con accesso dalla via G. Garibaldi;
- N.28 alloggi di cui n. 12 nel corpo principale su via G. Garibaldi e n. 16 nel corpo secondario posto all'interno della corte;
- N. 28 cantine poste al piano interrato;
- N. 16 posti auto posti al piano interrato.

Completano l'intero complesso immobiliare, ma non oggetto della presente esecuzione immobiliare, in quanto di altra proprietà ed al momento disabitati e/o inutilizzati:

- n. 5 alloggi tutti collocati nel corpo principale su via G. Garibaldi,
- n. 5 posti auto al piano interrato;
- n. 5 cantine al piano interrato.

Gli immobili si sviluppano su due corpi di fabbrica ben distinti, di cui il primo avente quattro piani fuori terra posto in fregio alla principale via G. Garibaldi e da essa accessibile, ed il secondo avente tre piani fuori terra, accessibile sia da androne comune su via Garibaldi che da corte interna sul retro del lotto con passaggio da area sulla quale è stata costituita servitù di passaggio (mappale 2224). I due edifici sono uniti da un piano interrato ad uso autorimesse e cantine, accessibile con rampa carrabile di ingresso dalla via G. Garibaldi e rampa di uscita sul retro del lotto con passaggio sulla sopracitata area con servitù di passaggio.

Per le ragioni già esposte al punto "OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI O LOTTO SINGOLO" della presente relazione, ritengo sia più opportuna la vendita in un unico lotto, pensando che possa essere eventualmente appetibile a realtà imprenditoriali in grado di eseguire i necessari lavori di ripristino e di completamento, sia nelle parti comuni che negli immobili pignorati, sopradescritti.

Il grado di finitura degli immobili costituenti il complesso immobiliare è pressoché simile sia per quanto riguarda la struttura, sia per quanto riguarda le finiture esterne che per quanto riguarda le finiture interne e gli impianti.

STRUTTURA:

La struttura portante è del tipo a telaio in cemento armato con tamponamento in muratura.

Le strutture orizzontali sono in latero cemento mentre la copertura a falde sia del corpo principale su via Garibaldi che su quello interno risultano in legno a vista.

La struttura delle scale interne è in cemento armato con rivestimento in marmo tipo Trani.

La struttura del piano interrato (fondazioni, pilastri e muri verticali) è in cemento armato mentre il solaio è in lastre cementizie prefabbricate).

FINITURE ESTERNE.

Le pareti esterne hanno finitura ad intonaco civile e sono tinteggiate di colore giallo.

Si evidenziano particolari di pregio costituiti da modanature in rilievo di colore chiaro attorno alle finestre, marcapiani e cornicione sagomato.

Gli infissi esterni dei negozi sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera mentre gli infissi esterni degli alloggi sono in PVC con vetrocamera e ante a ribalta, con sistema di oscuramento costituito da scuretti a pacchetto in alluminio. Le finestre a tetto sono tipo Velux in legno con vetrocamera.

Il manto di copertura è in tegole tipo – portoghesi mentre le grondaie ed i pluviali discendenti sono in rame.

Le pavimentazioni della corte interna è in piastrelle di ceramica da esterni color cotto, mentre la pavimentazione dei terrazzi e dei balconi è in piastrelle di ceramica da esterni colore chiaro.

Le scale esterne sono rivestite in marmo tipo Trani.

FINITURE INTERNE.

Le pareti interne in muratura sono con finitura ad intonaco civile tinteggiate di colore chiaro.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Le pavimentazioni interne dei vari ambienti sono in piastrelle di ceramica formato 30x30 posate con fuga e in diagonale, mentre nelle camere da letto sono in legno.

I battiscopa sono in legno.

I rivestimenti delle cucine sono in ceramica, tipo tozzetti dim. cm 10x10.

I pavimenti e rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica dim. cm 20x20. I rivestimenti hanno altezza di cm 200 circa.

I bagni sono dotati di sanitari (lavabo, w.c., bidet e piatto doccia ad esclusione del box) con anche la rubinetteria:

IMPIANTI

L'impianto termico è del tipo autonomo, sottotraccia costituito da caldaia murale a gas in ogni alloggio e corpi scaldanti termosifoni in acciaio.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con pannello dei comandi generali compreso salvavita in ogni unità. Mancano le placche di finitura nei vari punti luce o punti presa.

Risultano presenti inoltre: l'impianto citofonico, telefonico e televisivo.

L'impianto di raffrescamento è predisposto e mancano sia le unità esterne che quelle interne.

ACCESSORI

I posti auto, tutti al piano interrato, con ingresso carrabile tramite rampa da via G. Garibaldi e uscita con rampa verso la corte sul retro, hanno pavimentazione in battuto di cemento. Il vano interrato ha altezza interna di cm 240 circa. Il piano interrato è accessibile pedonalmente attraverso vano scale condominiale dotato di ascensore.

Le cantine situate anch'esse al piano interrato, hanno pavimentazione in gres, gli infissi interni son in metallo, le pareti sono intonacate e tinteggiate e sono dotate di impianto elettrico.

CONSIDERAZIONI GENERALI.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'immobile in oggetto, risulta pessimo.

Come detto già in precedenza:

- nell'autorimessa interrata in cui sono collocati i posti auto e le cantine c'è la presenza costante di circa 50 cm d'acqua che ha trasmesso umidità a tutte le murature interne fino

ad oltre 150 cm da terra. Detta situazione rende inaccessibile l'interrato e i danni arrecati alle murature che definiscono cantine e posti auto sono tali da rendere difficoltosa la stima di dette unità (v. foto allegate).

- Risulta incompleta la sistemazione dell'area condominiale retrostante la rampa di uscita degli automezzi dal piano interrato prevista sul retro del lotto, nonché l'allaccio delle fognature del corpo di fabbrica sul retro, ed ancora manca il muro di confine sempre sul retro del lotto. Mancano i cancelli di ingresso sia sul fronte del fabbricato lato via Garibaldi che sul retro.

- Gli alloggi del corpo di fabbrica sul fronte via Garibaldi presentano fenomeni di umidità da infiltrazioni derivanti dai terrazzi ad asola, dai balconi o dalle grondaie e/o pluviali occlusi. (v. foto allegate)

- Gli alloggi del corpo di fabbrica sul retro presentano tutti gravi fenomeni di umidità proveniente dai balconi e dalla soletta del piano terra. Questa umidità ha imbibito i massetti ed è entrata negli alloggi sollevando i pavimenti, ha deteriorato l'intonaco delle pareti interne creando funghi e muffe generalizzate nelle pareti, rovinando in maniera definitiva battiscopa e porte interne. (v. foto allegate).

CONSISTENZA COMMERCIALE

Le superfici commerciali del bene in oggetto sono state computate, al lordo delle murature esterne e delle murature interne di divisione tra varie unità in ragione del 50%. Concorrono alla definizione della superficie commerciale anche i balconi e le terrazze in ragione del 50%, corti, giardini esterni e parti comuni condominiali in ragione del 10%. La superficie di posti auto e cantine poste al piano interrato sono state determinate al 50% mentre gli spazi di manovra e comuni sono state determinate in ragione del 10%.

Le superfici commerciali risultano pertanto come segue:

- immobile 1. sub 1 NEGOZIO P.T.:	mq.60,00
- immobile 2. sub 2 NEGOZIO P.T.:	mq.47,65
- immobile 3. sub 3 NEGOZIO P.T.: mq. 76,89+mq. 24,97x10% (corte)=	mq.79,38
- immobile 4. sub 4 NEGOZIO P.T.: mq. 63,51+mq.18,48 x10% (corte)=	mq.65,35
- immobile 5. sub 5 ALLOGGIO P.T.: mq.37,24+mq. 24,46x10%(corte)=	mq.39,68
- immobile 6. sub 6 NEGOZIO P.T.:	mq.38,55
- immobile 7. sub 7 ALLOGGIO P.1°:	mq.95,65
- immobile 8. sub 8 ALLOGGIO P.1-2°: mq. 41,14+mq. 41,61x50%(sottotetto)	mq.61,94
- immobile 9. sub 9 ALLOGGIO P.1°:	mq.65,94
- immobile 10. sub 10 ALLOGGIO P.1°: mq.63,00 +mq.6,93x50%(balcone)	mq.66,46
- immobile 11. sub 11 ALLOGGIO P.1°: mq.66,03+mq.10,34x50%(balcone)	mq.71,20
- immobile 12. sub 12 ALLOGGIO P.1°-2°: mq.43,46 +mq. 43,90x50%(sottotetto) +mq. 5,28x50%(balcone)	mq. 68,05
- immobile 13. sub 15 ALLOGGIO P.2°:	mq.66,02
- immobile 14. sub 16 ALLOGGIO P.2° : mq.64,30+mq.5,48x0,50(balcone)	mq.67,04
- immobile 15. sub 17 , ALLOGGIO P.2°:	mq.65,52
- immobile 16. sub 19 , ALLOGGIO P.3°: mq.85,50+mq. 19,28x50%(terrazzo)	mq.95,14
- immobile 17. sub 20 , ALLOGGIO P.3°: mq.38,50 +mq.6,22x50%(terrazzo)+mq.23,22(sottotetto)	mq. 53,22
- immobile 18. sub 22 ALLOGGIO P.T.: mq. 71,12 +mq.48,67x10%(corte)=	mq.75,98
- immobile 19. sub 23 ALLOGGIO P.T.: mq.71,25+mq.41,76x10%(corte)=	mq.75,42
- immobile 20. sub 24 ALLOGGIO P.T.: mq. 85,59+mq.40,77x10%(corte)=	mq.89,66
- immobile 21. sub 25 ALLOGGIO P.T.: mq. 70,87+mq. 37,43x10%(corte)=	mq.74,61
- immobile 22. sub 26 ALLOGGIO P.T.: mq. 71,41+mq.41,00x10%(corte)=	mq.75,51

- immobile 23. sub 27 ALLOGGIO P.1-2: mq. 81+mq.4,37x50%(balcone)=	mq. 83,18
- immobile 24. sub 28 ALLOGGIO P.1-2: mq.102,11+mq.6,90x50%(balcone)	mq. 105,56
- immobile 25. sub 29 ALLOGGIO P.1-2: mq.78,95+mq.4,31x50%(balcone)	mq. 81,10
- immobile 26. sub 30 , ALLOGGIO P.1-2:	mq.70,22
- immobile 27. sub 31 ALLOGGIO P.1-2: mq.70,92+mq.3,57x50%(balcone)	mq.72,70
- immobile 28. sub 32 ALLOGGIO P.1-2: mq.78,72+mq.5,02x50%(balcone)	mq.81,23
- immobile 29. sub 33 ALLOGGIO	mq. 70,30
- immobile 30. sub 34 ALLOGGIO P.1-2: mq.70,14+mq.4,12x50%(balcone)	mq.72,20
- immobile 31. sub 35 ALLOGGIO P.1-2: mq.68,15+mq.4,45x50%(balcone)	mq.70,37
- immobile 32. sub 36 , ALLOGGIO P.1-2: mq.68,47+mq.4,45x50%(balcone)	mq.70,69
- immobile 33. sub 37 , ALLOGGIO P.1-2: mq.72,18+mq.4,61x50%(balcone)	mq.74,48
- immobile 34. sub 39 , CANTINA P.1°S mq. 9,00x50%	mq.4,50
- immobile 35. sub 40 , CANTINA P.1°S mq. 8,00x50%	mq.4,00
- immobile 36. sub 41 , CANTINA P.1°S mq. 6,00x50%	mq.3,00
- immobile 37. sub 42 , CANTINA P.1°S mq. 5,00x50%	mq.2,50
- immobile 38. sub 43 , CANTINA P.1°S mq. 5,00x50%	mq.2,50
- immobile 39. sub 44 , CANTINA P.1°S mq. 5,00x50%	mq.2,50
- immobile 40. sub 45 , CANTINA P.1°S mq. 6,00x50%	mq.3,00
- immobile 41. sub 46 , CANTINA P.1°S mq. 5,00x50%	mq.2,50
- immobile 42. sub 47 , CANTINA P.1°S mq. 6,00x50%	mq.3,00
- immobile 43. sub 48 , CANTINA P.1°S mq. 5,00x50%	mq.2,50
- immobile 44. sub 49 , CANTINA P.1°S mq. 5,00x50%	mq.2,50
- immobile 45. sub 50 , CANTINA P.1°S mq. 5,00x50%	mq.2,50
- immobile 46. sub 51 , CANTINA P.1°S mq. 5,00x50%	mq.2,50

- immobile 47. sub 52 , CANTINA P.1°S mq. 5,00x50%	mq.2,50
- immobile 48. sub 53 , CANTINA P.1°S mq. 5,00x50%	mq.2,50
- immobile 49. sub 54 , CANTINA P.1°S mq. 5,00x50%	mq.2,50
- immobile 50. sub 55 , CANTINA P.1°S mq. 7,00x50%	mq.3,50
- immobile 51. sub 56 , CANTINA P.1°S mq. 6,00x50%	mq.3,00
- immobile 52. sub 57 , CANTINA P.1°S mq. 6,00x50%	mq.3,00
- immobile 53. sub 58 , CANTINA P.1°S mq. 6,00x50%	mq.3,00
- immobile 54. sub 59 , CANTINA P.1°S mq. 6,00x50%	mq.3,00
- immobile 55. sub 60 , CANTINA P.1°S mq. 6,00x50%	mq.3,00
- immobile 56. sub 61 , CANTINA P.1°S mq. 6,00x50%	mq.3,00
- immobile 57. sub 62 , CANTINA P.1°S mq. 6,00x50%	mq.3,00
- immobile 58. sub 68 , CANTINA P.1°S mq. 7,00x50%	mq.3,50
- immobile 59. sub 69 , CANTINA P.1°S mq. 7,00x50%	mq.3,50
- immobile 60 sub 70 , CANTINA P.1°S mq. 7,00x50%	mq.3,50
- immobile 61 sub 71 , CANTINA P.1°S mq. 12,00x50%	mq.6,00
- immobile 62 sub 72 , POSTO AUTO P.1°S mq. 12,00x50%	mq.6,00
- immobile 63 sub 73 , POSTO AUTO P.1°S mq. 12,00x50%	mq.6,00
- immobile 64 sub 74 , POSTO AUTO P.1°S mq. 12,00x50%	mq.6,00
- immobile 65 sub 75 , POTO AUTO P.1°S mq. 12,00x50%	mq.6,00
- immobile 66 sub 76 , POSTO AUTO P.1°S mq. 12,00x50%	mq.6,00;
- immobile 67 sub 77 , POSTO AUTO P.1°S mq. 12,00x50%	mq.6,00;
- immobile 68 sub 78 , POSTO AUTO P.1°S mq. 12,00x50%	mq.6,00;
- immobile 69 sub 84 , POSTO AUTO P.1°S mq. 12,00x50%	mq.6,00
- immobile 70 sub 85 , POSTO AUTO P.1°S mq. 12,00x50%	mq.6,00

- immobile 71 sub 86, POSTO AUTO P.1°S mq. 12,00x50%	mq.6,00
- immobile 72 sub 87, POSTO AUTO P.1°S mq. 12,00x50%	mq.6,00
- immobile 73 sub 88, POSTO AUTO P.1°S mq. 12,00x50%	mq.6,00
- immobile 74 sub 89, POSTO AUTO P.1°S mq. 12,00x50%	mq.6,00
- immobile 75 sub 90, POSTO AUTO P.1°S mq. 12,00x50%	mq.6,00
- immobile 76 sub 91, POSTO AUTO P.1°S mq. 12,00x50%	mq.6,00
- immobile 77 sub 92, POSTO AUTO P.1°S mq. 12,00x50%	mq.6,00
- parti comuni (vani scale, corti comuni, spazi manovra) mq. 1127x10%	mq.112,70
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	MQ.2.644,70

STIMA DEL BENE

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 di Russi, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimati a misura considerando i valori per metro quadrato di superficie ragguagliata tenendo come riferimento le Tabella O.M.I. Il semestre 2015 Fascia: centrale/centro abitato del capoluogo (v. allegato):

- i prezzi delle abitazioni civili (da valore minimo €/mq 1.150 a valore max €/mq. 1.600,00).

Si assume come Valore di riferimento il valore massimo di €/mq. 1.600,00 a cui viene applicata una detrazione del 50% considerando:

- il pessimo stato di manutenzione degli immobili ed i gravi difetti sopra descritti che necessitano di interventi importanti sia nelle singole unità immobiliari che nelle parti comuni dell'intero immobile;

- l'onere da parte dell'aggiudicatario di reperire le necessarie autorizzazioni edilizie per il completamento dell'immobile, provvedere alla regolarizzazione dello stesso, reperire le necessarie certificazioni e richiedere l'agibilità con conseguenti ed inevitabili costi;
- la modalità di vendita a cui sarà soggetto il bene, ovvero con l'obiettivo del più pronto realizzo.

Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto, viene pertanto determinato come segue:

- Valore dell'immobile:
mq. 2.644,70 x €/mq. 1.600,00= € 4.231.520,00
- Detrazioni in ragione del 50% € 2.115.760,00-
- RESTANO € 2.115.760,00**

Valore di mercato dell'intero bene (da inserire nel bando) € 2.100.000,00
(duemilionicentomila/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 19.05.2016

IL CONSULENTE TECNICO
(XXX. XXXXXXXX XXXXXXXX)