

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 14/2024

Promossa da

~~XX~~ titolare della ditta ~~XXXXXXXXXX~~

impianti elettrici (P.iva ~~XXXXXXXXXX~~)

contro:

~~XX~~

Creditore ipotecario iscritto

FINO 1 ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ (CF. ~~XXXXXXXXXXXX~~)

*

Giudice dell'Esecuzione:

DOTT. SAMUELE LABANCA

DATI DI PIGNORAMENTO

Il creditore ha scelto la procedura per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**, del 12-04-2024, redatto a Ravenna, dal Notaio Dott. Paolo Gentile, Notaio in Lugo (RA), iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Ravenna, con studio in Lugo (RA) alla Via Manfredi n . 13, cui si rimanda integralmente all'allegato relativo.

L'atto di pignoramento dell'immobile è stato formalizzato

dallo Studio Avv. Xxxx xxx, iscritto al foro di xxx, avente studio in via xxxxxxxx, il ~~22.01.2024~~ con atto giudiziario del 09.01.2024 Rep. n°. 40/2024, notificato e registrato al Tribunale di Ravenna il 08.01.2024, trascritto in data 25.01.2024 RG 1560 n. 5, RP 1154; è stata quindi pignorata la quota pari ad 1/1 sul bene immobile sotto descritto, a favore di ...“xxxxxxx (C.F. xxxxxxxxx), titolare della ditta individuate xxxxxxxx xxxxx Impianti Elettrici, con sede in xxxxx, xxxxx n. xxx/xxxx (P.IVA xxxxxxxxx).”, sottopone “.. ad esecuzione forzata i diritti vantati dal Sig. xxxxxxxxxxx (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx), sui seguenti beni immobili, compresa ogni relativa accensione, comunione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o riservato, anche se successivamente introdotto: ~~xxxxxxx~~ ~~xxxxxxx~~ ~~xxxxxxx~~ piena proprietà dell'immobile sito a Ravenna (RA), Via Antonio Monghini n. 2, piano 3, censito nel N.C.E.U. del Comune di Ravenna Sez. Urb. RA al Foglio 76, Particella 687, Subalterno 7, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 04, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 1.057,45, intestate a xxxxxxxxxxxxxxx, nato a Ravenna (RA), il xxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxx...”

Come descritto nell'atto di certificazione del Notaio Dott. Paolo Gentile, ” ...la consistenza del bene sita nel Comune di Ravenna alla Via Antonio Monghini n . 2, censita all'Agenzia delle Entrate , Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio, Catasto Fabbricati, Comune di Ravenna, sezione Ravenna, al **foglio 76, particella 687, subalterno 7**, Via Antonio Monghini n . 2 ,

piano 3 , zona censuaria 1 , categoria A/2 , classe 4, consistenza vani 6,5 , superficie catastale totale metri quadrati 98 , rendita catastale euro 1.057,45, appartiene in **proprietà esclusiva a** ~~xxxx xxxx...~~”

CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI

(allegato **1 e 2** elaborato planimetrico, estratto di mappa, planimetrie)

L'appartamento al 3° piano (mansarda), in Via Antonio Monghini n. 2, fa parte di un fabbricato unico, frazionato in due particelle 216 e **687** ad uso residenziale nel centro storico di Ravenna, a due piani e mansarda (3° piano), identificato al foglio 76 **map 687 sub 7**, consistenza **6,5 vani** e superficie di **Mq 98**, escluse aree scoperte mq 92.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(allegato **3** visure catastali del bene e parti comuni BCNC e confini)

Catastalmente i beni risultano intestati a:

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ nato a **RAVENNA (RA)** il ~~XXXXXXXXXXXX~~ (CF:

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~); **Diritto di Proprieta' per 1/1**;

e risultano così identificati come già descritti nella sezione precedente “dati di pignoramento”:

- N.C.E.U. Comune di **RAVENNA (H199) (RA)** **Foglio 76**
Particella 687 Subalterno 7; particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **RAVENNA (H199A) (RA)** Foglio 76 Particella 687.

- *variazione modifica identificativo del 11/11/2005 pratica n. ra0155753 in atti dal 11/11/2005 variazione per modifica identificativo (n. 39877.1/2005);*
- **Via Antonio Monghini n. 2 piano 3°; diversa distribuzione degli spazi interni del 16/03/2020 pratica n. ~~ra0155753~~ in atti dal ~~11/11/2005~~ diversa distribuzione degli spazi interni (n. 8490.1/2020);**
- Rendita: **Euro 1.057,45** Zona censuaria 1, Categoria A/2a), Classe 4, Consistenza 6,5 vani. Dati di superficie: Totale: **98 mq** Totale escluse aree scoperte: **92 mq**; *variazione nel classamento del 05/02/2021 pratica n. ra0008118 in atti dal 05/02/2021 protocollo nsd n. variazione di classamento (n. 3562.1/2021) dati relativi alla planimetria: data di presentazione 16/03/2020, prot. n. ra0019067.*
- 1.xxxxxxxxxxxxxx (CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) nato a Ravenna (RA) il 09/01/xxxx Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1).
- TESTAMENTO OLOGRAFO del 22/07/2016 Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxx Sede Pesaro (PU) Repertorio n. 12732 - UU Sede RAVENNA (RA) Registrazione Volume 9990 n. 261 registrato in data 23/02/2017 - succ. di xxxxxxxxxxxxxx n. 1358.2/2017 - Pratica n. RA0016588 in atti dal 15/03/2017.

*

i confini oggetto del pignoramento

Il fabbricato dove è ubicato il bene in pignoramento, indicato

nell'estratto di Mappa del Comune di Ravenna al F.76 part. 687, confina a nord in aderenza, con la particella 216, a Est con via Antonio Monghini, a Sud con particella 688, salvo altri. Il bene oggetto del pignoramento identificato al **F.76 map 687 sub 7** al terzo piano mansardato, confina a nord con il piano terzo della particella 216, con il piano inferiore (secondo piano), ragioni xxxxxxxxxxxxxx, a est con parti comuni F.76 map 687 sub 8, B.C.N.C. (vedi visura allegata), salvo altri.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

(allegato **1 e 5** elab. Plm. e relaz. Custode giudiz. del 10-10-2024)

Dall'elaborato planimetrico, l'accesso al bene avviene dalle parti comuni della particella 687 (scale e ascensore), identificati con il subalterno 8.

La visura catastale delle parti comuni B.C.N.C. :

Comune di RAVENNA (H199) (RA) Sez. Urb. RA **Foglio 76 Particella 687 Subalterno 8** Via Antonio Monghini n. 2, Piano T., ultimo atto di aggiornamento: Variazione Toponomastica del 21/07/2017 Pratica n. RA0044034 in atti dal 21/07/2017 Variazione Toponomastica d'ufficio (n. 8454.1/2017);

Comune di Ravenna (H199) (RA) Sez. Urb. RA Foglio 76 Particella 687 Subalterno 8; Bene comune non censibile - Partita speciale A; variazione modifica identificativo del 11/11/2005 Pratica n. RA0155754 in atti dal 11/11/2005; variazione per modifica identificativo (n. 39878.1/2005)

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di Ravenna (H199A) (RA) Foglio **76** Particella **687**.

Dalla relazione del 10.10.2024, del Custode Giudiziario, nel paragrafo *“Amministratore di condominio, spese condominiali arretrate e ammontare annuale delle stesse”*, si evince che sulle parti comuni, pende un debito sulle *“.. spese condominiali mensili attribuibili al debitore esecutato per l'anno in corso (estratto del bilancio preventivo individuale) e l'ammontare delle spese condominiali eventualmente dovute e non pagate dal debitore esecutato relativamente agli ultimi 2 esercizi...e ulteriore credito del condominio...a fronte di spese straordinarie presuntamente deliberate”*. Si rimanda al paragrafo *“criterio di stima e valutazione dei beni”* della presente perizia, ogni riferimento sul peso economico del debito citato, per la stima del bene pignorato.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Si dichiara che tra le visure catastali, le ispezioni ipotecarie eseguite, il documento RTI redatto dal Geom. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx e quanto pignorato, si rileva l'attuale corrispondenza.

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

(allegato 5a cert. di stato civile)

Come descritto nella "relazione del Custode Giudiziario" ~~del~~
~~del~~, " ...il regime patrimoniale del debitore esecutato,
ed esso risulta essere divorziato dal xxxxxxx. Pertanto, il debitore
esecutato era coniugato alla data di acquisto dell'immobile
oggetto dell'esecuzione ~~del~~ e di stato libero alla data
del pignoramento ~~del~~. Tuttavia, risulta superfluo
verificare il regime patrimoniale del matrimonio poiché il bene
oggetto dell'esecuzione è pervenuto al debitore esecutato per
legato in sede di successione e pertanto non confluisce in
un'eventuale comunione legale "

PROVENIENZA DEI BENI

(allegato 4 cert. notarile)

Con la nota di deposito certificazione notarile sostitutiva
del 12-04-2024, redatto a Ravenna, dal Notaio Dott. Paolo
Gentile (che si allega agli atti) il bene... " appartiene in proprietà
esclusiva a xxxxxxxxx, in alcuni atti xxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a
Ravenna il xxxxxxxx, ad esso pervenuta , per acquisto a titolo di
legato trascritto a Ravenna in data 15 settembre 2016 ai numeri
14993/9731, per successione testamentaria alla signora
xxxxxxx, nata a xxxxxx (RA) il xxxxxxx e deceduta in data 22
luglio 20xx, regolata da testamenti pubblicati con verbale a rogito

del Notaio Cimmino di Pesaro in data 5 settembre 2016, repertorio n.12732/10316, registrato a Pesaro in data 14 settembre 2016 al numero n. 3913/1T, giusta dichiarazione di successione trascritta a Ravenna in data 6 marzo 2017 ai numeri 3662/2329;

alla signora xxxxxxxxxxxx la consistenza in oggetto pervenne, per donazione xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxx giusta atto a rogito del Notaio Zambianchi di Ravenna in data 4 maggio 2001, repertorio n. 470502, trascritto a Ravenna in data 18 maggio 2001 ai numeri 8374/5017.”

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(allegato 6 aggiornati al 29.11.2024)

TRASCRIZIONI CONTRO

Reg. gen 1560 Reg,part. 1154 del 25.01.2024

A FAVORE: xxxxxxxxxxxx xxxx Nato il xxx a RAVENNA (RA), Sesso M C.f. xxxxxxxxxxxx Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Atto: GIUDIZIARIO Data 09/01/2024 Numero di repertorio 40/2024 Pubblico ufficiale Tribunale C.f. 92001370391 Sede Ravenna (RA).

Convenzione: atto esecutivo o cautelare descrizione 726 verbale di pignoramento immobili.

CONTRO: xxxxxx xxxxxx xxxxxx Nato il xxxx a Ravenna (RA) Sesso

M C.f. xxxxxxxxx, unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà Per la quota di 1/1.

GRAVA: UNITA' NEGOZIALE **1**; Comune H199 - Ravenna (RA)
Catasto Fabbricati Sezione urbana RA Foglio 76 Particella 687
Subalterno 7 Natura A2 - abitazione di tipo civile; Consistenza
6,5 vani Indirizzo Via Antonio Monghini N. civico 2, Piano 3

ISCRIZIONE CONTRO

Reg. gen 23306 Reg,part. 3799 del 04.12.2019

A FAVORE: xxxxxxxxx Codice fiscale xxxxxxxxx Domicilio
ipotecario eletto xxxxxxxx.

Relativamente all'unità negoziale n. 1 immobile (di 13), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Atto: GIUDIZIARIO Data 05/08/2019 Numero di repertorio
565/202019 Pubblico ufficiale Tribunale C.f. 800 104 70401
Sede FORLÌ (FC).

Convenzione: IPOTECA GIUDIZIALE da DECRETO INGIUNTIVO
0281, capitale € xxxxxx, Spese € xxxxxx, Totale € xxxxxx.

CONTRO: xxxxxxxxxxxx Nato il xxxxxxxxxxxx a xxx Sesso M C.f.
xxxxxxxxxxxxxx, unità negoziale n. 1, immobile 1 di 13, per il diritto di
Proprietà Per la quota di 1/1.

GRAVA: UNITA' NEGOZIALE **1**; **Immobile n. 1 di 13**, Comune
h199 - ravenna (ra), catasto fabbricati sezione urbana ra **Foglio**
76 Particella 687 Subalterno 7 Natura A2 - abitazione di tipo
civile - abitazione di tipo civile; Consistenza 6,5 vani Indirizzo

Via Antonio Monghini N. civico 2, Piano 3

REGIME FISCALE

La vendita dei beni oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione come soggetto persona fisica, con trasferimenti ad IVA con aliquota del 4% in caso di prima casa, oppure al 10% in caso di seconda casa. Le imposte di registro ed ipocatastali saranno fisse nella misura come da indicazione della Agenzia Entrate.

La presente indicazione viene resa sulla base della normativa applicabile alla data di redazione della presente perizia, ma si applicherà in ogni caso il regime di tassazione al momento dell'emissione del decreto di trasferimento.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STATO ATTUALE DEI LUOGHI

(Allegato 2 plm.cat.e 8 RTI)

Dal raffronto tra il rilievo eseguito durante il sopralluogo (eseguito il ~~21/05/2024~~ con in nomina Custode Giudiziario Avv. ~~Roberto Rossi~~) del bene pignorato e le planimetrie catastali attuali, **non** si evincono difformità su partizioni interne, finestre, destinazioni di utilizzo degli ambienti.

Nella documentazione allegato fotografico, si è creato un elaborato grafico con la planimetria catastale, che mostra i

punti di vista fotografici per indicare la condizione attuale degli ambienti interni.

Dalla RTI del Geom. si apprende che.. ”
...a seguito dell'aggiornamento catastale redatto dal sottoscritto in funzione delle difformità rilevate in sede di sopralluogo, si precisa l'eventualità di una rivalutazione da parte dell'Agenzia dell'Entrate della categoria, classe, consistenza e rendita catastale. La rivalutazione può essere effettuata in base alle vigenti disposizioni in materia. Le eventuali lievi difformità fisiche e/o geometriche riscontrabili non sono rilevanti ai sensi della vigente normativa catastale “.

REGOLARITA' EDILIZIA E DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(allegato 7 estratto RUE e articoli)

Urbanisticamente il bene in oggetto di stima, identificato al catasto fabbricati del Comune di Ravenna **Foglio 76, part. 687 sub. 7,** è inserito all'interno del Sistema Informativo Territoriale (SIT) del Comune di Ravenna, disciplinato dal Regolamento Urbanistico (RUE 4.1) del Centro Storico, con la possibilità di consultazione di relative normative e identificati da articolo specifico: nel caso particolare del mappale e subalterno sopracitato appartiene allo spazio urbano, Città storica, Edifici, CSR - Edifici di recente edificazione del RUE 4.1.

R.U.E 4.1: Art. VIII.2.7

Edifici di recente edificazione – CSR

*“..Sono Edifici di recente edificazione **CSR** le sostituzioni di parte del tessuto edilizio storico, e le costruzioni realizzate in epoca recente; Per tali Edifici sono consentiti gli interventi di **MO, MS, RE**, demolizione con ricostruzione nel rispetto di quanto definito al successivo art. VIII.2.8 c2 e compatibilmente e nel rispetto dei caratteri morfologici del tessuto storico circostante....”. (Vedi allegato)*

Come già relazionato nel paragrafo con il titolo “introduzione”, il bene era già stato documentato attraverso la Relazione Tecnica Integrata (RTI) del 10.04.2020 del Geom., che ha curato la ricerca sul bene, nella regolarità edilizia dell’immobile con riferimenti e copie dei certificati amministrativi relativi.

*

Cronologia degli atti amministrativi dei fabbricati

(Allegato 8 RTI)

Di seguito elenco degli atti amministrativi dall’estratto dalla RTI del Geom.:

“.....accesso agli atti eseguito dal sottoscritto presso il Comune di Ravenna (richiesta accesso agli atti P.G. 161936/2019 del 27/08/2019) l’immobile risulta essere parte di un più ampio intervento edilizio, edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso N. 479, Pratica N. 5336 del 05.03.1958;*
- Condono Edilizio P.G.52497 N.1073 del 16.05.1988;*

- *Autorizzazione Edilizia P.G.7809 del 27.02.1987 n. 1124/87 del 03.07.1987;*
- *Autorizzazione Edilizia P.G.30731 del 17.07.1987 n. 2538/87 del 16.11.1987;*
- *Autorizzazione Edilizia P.G.10596 del 12.03.1988 n. 1370/88 del 21.07.1988;*
- *Autorizzazione Edilizia P.G.5708 del 07.02.1989 n. 329/89 del 08.06.1989.*

Nella RTI viene citato come certificato di agibilità/abitabilità, la pratica PG. 11807 del 02/05/1959 dell'intero fabbricato in via Monghini 2.

Riguardo invece il bene in pignoramento identificato al F.76 map. 687 sub 7, l'agibilità è stata acquisita attraverso il Condono Edilizio P.G. 52497/85 con l'autorizzazione ricevuta il 26.06.1989 con l'ottenimento della concessione in sanatoria.

Con **PG.62941/2020 del 03.04.2020** il Geom., ottiene il titolo abilitativo per la regolarizzazione dello stato di fatto, dal sopralluogo eseguito il 21.01.2020, con un atto amministrativo con tavole grafiche rappresentanti lo stato architettonico del bene, di *"prescrizione opere edilizie minori con opere oggetto di tolleranza edilizia ai sensi della L.R. 23/04-art.19 bis comma 1.ter, per opere eseguite in alloggio sito in via Monghini n, 2 -Ravenna (Ra)"*.

Da un controllo dell'archivio delle pratiche del comune di Ravenna, non risultano attualmente altre istanze aperte

sull'immobile pignorato.

Per ulteriori specifiche sulle dichiarazioni del Geom. si rimanda all'allegato specifico della RTI.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

(Allegato 5 relaz. Custode)

Come dalla dichiarazione del verbale del 10-10-2024, dell'incaricato Custode Giudiziario Avv. ~~XXXXXXXXXX~~
"...L'immobile, secondo le dichiarazioni del debitore esecutato e l'apparenza dei locali (quasi spogli da mobilio e privi di effetti personali) sono liberi da occupanti a qualunque titolo".

DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, della destinazione e consistenza, è opportuna, e giustificata la vendita in lotto unico, pertanto l'u.i. **sarà venduta in 1 (uno) lotto per la quota ognuno di 1/1:**

- **Catasto fabbricati F76 part 687 sub 7.**

DESCRIZIONE DEL BENE

(Allegato 8 RTI e 9 documentazione fotografica)

ubicazione-tipologia (lotto F76 part 687 sub 7).

Come da relazione del Custode Giudiziario, *"...la Tipologia del compendio immobiliare pignoratoè costituito da un appartamento di civile abitazione al terzo piano catastale con*

ascensore, composto da un soggiorno, tre terrazze, una sala da pranzo, due disimpegni, due bagni e una stanza da letto”.

Descrizione analitica del bene e del contesto a cui appartiene

Il bene oggetto della presente perizia è ubicato in centro storico di Ravenna, in via Antonio Monghini 2 (strada a fondo chiuso), quale traversa di via Giosuè Carducci parallela al viale Farini: bene ubicato quindi a 50 metri della stazione ferroviaria.

Il fabbricato dove è ubicato il bene, si presenta a tre piani fuori terra; piano rialzato (pt), piano primo e secondo, mansarda, definita dal catasto come terzo piano. Il lotto, definito da una recinzione in ferro verniciato bianco, ha area ristretta pertinenziale a verde, rientrante nell'articolo VIII.2.11 di Rue 4.1, “Spazi aperti - Aree di pertinenza degli edifici”.

Palazzina costruita a fine anni Cinquanta, non ha subito ristrutturazioni esterne rilevanti, mantenendo una evidente caratteristica nei materiali utilizzati nei selciati, rivestimenti, balconate, infissi e nelle parti comuni, come il portoncino di ingresso in legno dogato che si attesta sul pianerottolo della scala condominiale rivestita in marmo. È inoltre presente un ascensore (con chiave di accesso esclusivo al piano terzo) non “rinnovato” negli anni.

Al piano mansardato si accede dal vano scala di parti comuni, a tutta altezza, fino ad una porta a vetri con cancello in ferro lavorato, che separa il piano rialzato e primo, dal secondo e

terzo piano.

Al bene del terzo piano mansardato, si accede da un portoncino di ingresso di tipo blindato, rivestito con pannello mogano da entrambe le parti che, ad anta aperta sul soggiorno, nasconde una “finestrella” sulla vista del vano scala, subito a lato di un disimpegno che distribuisce il **locale caldaia e bagno di servizio** con lucernario.

Il soggiorno mansardato con soffitto spiovente è ambiente luminoso proprio per le due porte finestre a vetro che aprono su un **terrazzino** rivolto a Est; spazio a giorno che si attesta come collegamento con la zona pranzo e camere, tramite un corridoio con armadio a muro.

Lo spazio della zona più domestica, quindi, si articola sul corridoio con una **camera** da letto matrimoniale e **bagno** privato illuminato da lucernai, una **zona pranzo** con ampio camino, spazio “steso” su tutto il lato sud ampliamento illuminato da due porte finestre in vetro che si affacciano su altrettanti piccoli **terrazzi con loggia**. Il **vano cucina** separato a est, che serve la zona pranzo, si collega anche al terrazzino del soggiorno, con una piccola porta finestra sagomata da sottotetto.

Mentre la vista dal terrazzino che serve il soggiorno, cade sulla parete della palazzina confinante, i terrazzi con loggia esposti a Sud, aprono alla vista panoramica dei tetti della lottizzazione adiacente, con pini e alberi autoctoni.

STRUTTURA DEL FABBRICATO

- **Strutture Verticali** in muratura latero cemento
- **Strutt. Orizz. (Solai)** in struttura mista latero-cemento.
- **Copertura** Il tetto della mansarda a 3 falde (di tutto il fabbricato, part 216 e 687, a 4 falde) con manto in laterizio (marsigliesi) con struttura portante e solaio in laterocemento.

- **Struttura Scale** condominiale in latero cemento e rivestita in marmo. Presente ascensore.

- **FINITURE ESTERNE**

- **Pareti Esterne** intonacate sulle parti dei terrazzini
- **Infissi Esterni** in alluminio anodizzato negli infissi dei terrazzi; lucernai invece in legno.
- **Pavim. Esterne** le pavimentazioni dei terrazzi sono trattati a spatola con materiale impermeabile cementizio
- **Recinzioni** del fabbricato parti comuni in ferro verniciato bianco
- **Pareti Interne** Intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni** in legno decorato classico, color mogano
- **Pavim. Interni** gress a formelle color marrone
- **Bagno, per piano, con finestra** rivestiti in ceramica a fantasia alle pareti e in gress verde nei pavimenti, illuminati con lucernaio

- **IMPIANTI** esistenti: riscaldamento a radiatori con alimentazione caldaia a gas (obsoleta); impianto elettrico da

verificare nella conformità.

- **ACCESSORI**

Camino in soggiorno in laterizio e cappa in rame.

Ascensore ad uso esclusivo al piano, scale e pertinenza a verde
di parti comuni part. 687 sub 8

*

CONSIDERAZIONI GENERALI. Lo stato attuale del bene in oggetto di pignoramento (come descritto dalla relazione del Custode Giudiziario del 23-10-2024) *...” alla data del sopralluogo l'appartamento era in sufficiente stato di conservazione e pertanto l'immobile attualmente non necessita di manutenzione straordinaria. I locali si presentano quasi spogli da mobilio e con un lieve strato di polvere”.* Inoltre *“....In sede di primo accesso l'esperto stimatore ha rilevato una situazione di fluorescenza di umidità in prossimità dell'intradosso del collegamento tra solaio e muro, e vi sono infiltrazioni in alcune parti degli infissi”.*

Questa condizione di efflorescenza in prossimità dell'intradosso di collegamento tra solaio e muro è una condizione che di solito si nota a un piano terra; probabile al terzo piano sia causa di un ponte termico “inasprito”, oppure di infiltrazioni da presenza di terrazze e balconi. Dalla dichiarazione a voce dell'esecutato, viene confermata l'ipotesi che vi siano infiltrazioni provenienti dai terrazzini esistenti che danneggia gli ambienti dei locali al piano inferiore.

Inoltre, dal sopralluogo effettuato, confermato dalla documentazione fotografica, il tetto sembra non essere in buono stato con evidenti sconnessioni delle marsigliesi in laterizio, oltre aver notato un comignolo (vedi foto n. 47) in laterizio intonacato, che sembra essere in stato avanzato di degrado fisico, che induce una verifica delle condizioni effettive del manufatto, per prevenire un eventuale pericolo per la incolumità pubblica.

Nella camera da letto, a seguito di infiltrazioni d'acqua dai lucernai (così confermato dall'esecutato), si è rilevato del rigonfiamento del pavimento e conseguente distaccamento del rivestimento.

Riguardo invece alla valutazione sui servizi offerti dal condominio al bene in oggetto, grava un uso esclusivo dell'ascensore al piano mansardato, gestito dal pulsante di piano con chiave; in questo caso le spese condominiali della voce specifica, influisce maggiormente sulla stima generale del bene.

In generale il bene, nonostante le criticità assunte, ha evidenti potenzialità come tipologia edilizia di mansarda che, ad una ristrutturazione bene progettata ed eseguita, potrebbe favorire l'aumento del valore venale del bene; oltre sottolineare la strategica ubicazione per la vicinanza della stazione ferroviaria e di molti servizi pubblici e commerciali nelle immediate vicinanze.

Descrizione metrica degli ambienti

- Soggiorno mq 24 e bagno di servizio mq 3,15
- Disimpegno e servizi mq 2
- Disimpegno corridoio mq 3,70
- Zona pranzo mq 27,70
- Cucina mq 8,30
- Camera da letto matrimoniale mq 13,88 e bagno mq 4,78
- Terrazzino soggiorno mq 5,03
- Terrazzino cucina pranzo mq 3,91 e loggia mq 2,70
- Terrazzino zona pranzo mq 3,86 e loggia mq 1,64

- **Totale Metri-quadri calpestabili**

- o Mq 104,65

- **Metriquadri commerciali (SU)**

- o mq 138,00

- **Metriquadri commerciali per consistenza**

(dalla tabella sul calcolo delle consistenze catastali)

- o mq 98

CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale dei beni oggetto della presente procedura si valuta:

F.76 part. 687 sub 8 è di **mq. 138,00**

CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI

Assunte informazioni di carattere generale e sui valori di

beni simili il **16-11-2024**;

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato della unità immobiliare descritta, si ritiene di applicare quello **“sintetico – comparativo”**, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie Immobiliari locali, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal “Consulente Immobiliare” ed a livello locale dal “Rapporto 2023 del mercato immobiliare nella provincia di Ravenna”.

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

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

visto, infine, l'attuale andamento del settore immobiliare:

Valori **OMI** (Allegato 10 tabelle OMI)

- Abitativo economico €/mq 1200/1650

Valori **agenzie** immobiliari (informazioni ricevute dal titolare di
agenzia xxxxxxxxxxxx)

- Abitativo da ristrutturare €/mq 1300
- Ipotesi di costi di ristrutturazione €/mq 500

*

il sottoscritto ritiene che, in condizioni di libero mercato:

il valore commerciale del bene in oggetto, considerato libero, è:

- F 76 Part 687 sub 7
 - Sup. Comm. mq.138,00 x €1.383 = **€ 190.900**

*

Tenuto conto che:

- Il bene non risulta avere nessuna pertinenza di servizio tipo garage o cantina esclusiva;
- l'ascensore con chiave di piano esclusivo, riporta costi condominiali conseguenti annuali;
- il bene nella attuale condizione non può essere ricevuto nel termine "chiavi in mano", rilevando condizione con impianto elettrico e di riscaldamento obsoleti, infissi in alluminio anodizzato vetusti e condizioni di tutti i rivestimenti e arredi fissi da sostituire, pavimenti dei terrazzini e logge assenti, infissi interni quali porte e serramenti interni da rimodernare, spazi di utilizzo degli ambienti interni da

modificare;

- valutando quindi un valore economico di ristrutturazione a €mq 550; per un totale di ristrutturazione di circa **€ 57.541**
- la società xxxxxxxx Srl. in persona del suo legale rappresentante arch. xxxxxxxxxxxxxxxx, quale 'amministratore del condominio "Monghini", vanta un credito per morosità dall'esecutato di € 8.234,8 e di spese straordinarie in € 6.214,01, per un totale di **€ 14.448,81,**

visto che

- per il debito condominiale di € 14.448,81 al 05.02.2024 per morosità (data del documento di consuntivo del debito presunto di condominio da parte esecutata, redatto dal custode quale ausiliario del giudice) si fa riferimento alla richiesta delle osservazioni di parte creditrice del 15.01.2025, che richiedeva la decurtazione di tale importo, accolto dal CTU per non *"...alterare l'oggettività del valore di stima e quindi sulla istanza di vendita"*.

- e considerato però che l'importo che era stato proposto a base d'asta per il valore di pronto realizzo era in € 101.073,50 dove comprendeva anche la decurtazione del debito condominiale di € €14.448,81, all'importo quindi del pronto realizzo si dovrà aggiungere il valore del debito condominiale;

*

Il valore quindi a base d'asta, come dichiarato nel documento redatto dallo scrivente CTU del 29.05.2025, è di **€ 115.522,13** (centoquindicicinquentoventidue,13)

Ritiene così il sottoscritto di aver eseguito l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

Ravenna, 29.07.2025

CTU estimatore

Arch. 

ALLEGATI

- 1) Allegato A
- 2) Planimetria catastale dei locali
- 3) Estratto di mappa
- 4) Elaborato planimetrico
- 5) Documentazione fotografica