

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 57/2025

Giudice dell'Esecuzione:

DOTT. MASSIMO VICINI

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobili del 14/01/2025, n.41/2025, R.G.N. 2597/2024 sono stati pignorati i seguenti beni immobili: “*immobile ad uso abitazione di tipo civile sito in RAVENNA (RA) – LOCALITA’ LIDO DI SAVIO – VIA SARSINA - Piano 5°, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna come segue: Foglio S/75, particella 83, sub. 28, zona 3, Cat. A/2, Classe 02, consistenza 3,5 vani, rendita euro 334,31*”.

8008

CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI

L’immobile a destinazione d’uso residenziale, oggetto del pignoramento, è sito nel Comune di Ravenna (Ra), nella frazione di Lido di Savio, in Via Sarsina 17, ed è costituito da un’unità immobiliare appartenente alla palazzina “Condominio Savio 70”, al piano quinto, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna come segue: Foglio S/75, particella 83, sub. 28, zona 3, Cat. A/2.

L'immobile in oggetto, risalente al 1970 circa, si trova nella località Lido di Savio, nel complesso Condominio Savio. La posizione dell'immobile fronte-mare offre un collegamento diretto con gli stabilimenti balneari, raggiungibili attraverso il portone posizionato sul lato est del condominio.

L'immobile è ubicato al quinto piano del Condominio Savio 70, servito da ascensore, ed è così articolato:

ingresso con salotto, una cucina di modeste dimensioni, un bagno ed una camera da letto; è dotato di un ampio balcone sul lato est dell'edificio, accessibile sia dalla camera da letto sia dal salone.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile si trova in uno stato di conservazione discreto.

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è di **mq. 52,03 circa**, oltre a posto auto esterno assegnato di circa 12,5 mq.

All'appartamento oggetto di pignoramento compete l'uso esclusivo di un posto auto scoperto in area comune condominiale su via Sarsina, come identificato nell'atto di compravendita dell'immobile del Notaio Piero Piraccini. Rep. 14747 del 16/07/1972.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastralmente i beni risultano intestati a:

- **XXX (esecutato)**, C.F. XXX, nato in Grecia (EE) IL 27/02/1925, **diritto di proprietà per 1/1, Regime**: bene personale,
e risultano così identificati:
 - **Catasto Fabbricati** del **Comune** di **Ravenna, Sez. Urb. S, foglio 75**,

particella 83, Subalterno 28, Via Sarsina, Piano 5, cat. A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 334,41.

Il bene confina con: muri perimetrali esterni, parti comuni, ragioni XXX e XXX (fg. S/75, map. 83, sub. 27), ragioni XXX e XXX (fg. S/75, map. 83, sub. 29), ragioni XXX e XXX (fg. S/75, map. 83, sub. 22), ragioni XXX (fg. S/75, map. 83, sub. 34), salvi altri.



ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Patti e servitù contenuti e richiamati nella scrittura privata autenticata dal Dr. Piero Piraccini del 16.07.1972 di cui sopra ed in particolare, fra gli altri, con i patti speciali (tratti dalla certificazione notarile) di seguito riportati:

"(...) La vendita è stata fatta con immediato trasferimento alla parte acquirente della proprietà e del possesso delle porzioni immobiliari in contratto. Nello stato di fatto e di diritto in cui le stesse realmente si trovano. La parte acquirente si è obbligata ad osservare il regolamento di condominio alle-gato sotto la lett. B all'atto autenticato dal detto Notaio Piraccini il 15.01.1972 rep.12937 trascritto il 03.02.1972 art.1064.

Inoltre, la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza (...): che determinate porzioni di area comune, antistanti e retrostanti il fabbricato, adibite a parcheggio di autoveicoli e delimitate con catenelle sorrette da pali in ferro, sono concesse in uso esclusivo ad unità immobiliari facenti parte del fabbricato di cui trattasi.

Alle porzioni immobiliari vendute compete in particolare l'uso del posto

auto che figura individuato con tinta rossa nella planimetria del piano terra del fabbricato stesso allegato sotto la lett. B al trascrivendo titolo”.

Da questo documento si rileva che all'appartamento in oggetto compete l'uso esclusivo di un posto auto scoperto in area comune condominiale su via Sarsina. Tale posto auto risulta individuato nell'area esterna su via Sarsina mediante cartello con scritto “*“PROPRIETA' PRIVATA – Riservato int. 26”*.

Tra le parti comuni identificate nella planimetria catastale si evidenzia la presenza di:

- un vano scale con ascensore a servizio di tutti i piani dell'edificio;
- aree comuni esterne, anditi, cortile e disimpegno per accesso agli appartamenti;
- un terrazzo coperto al piano terra (attualmente adibito a deposito biciclette);
- un locale tecnico al piano terra per cabina ENEL;
- un locale tecnico contatori al piano terra;
- un locale tecnico per autoclave al piano terra;
- lastrico solare di copertura del fabbricato (non accessibile / accessibile per sola manutenzione);
- sala macchine ascensore al piano copertura (accessibile per sola manutenzione).

Nella planimetria catastale non è evidenziato il posto auto ad uso esclusivo assegnato a questa unità immobiliare.

Si evidenzia infine che per questo fabbricato non è presente agli atti catastali un elaborato planimetrico.

808

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi in quanto sono presenti alcune difformità di lieve entità, quali:

- modifica di tramezzo tra l'ingresso e il bagno, spostato per aumentare la dimensione del bagno e ricavare una doccia nella nicchia.

Si ritiene quindi necessario un aggiornamento della planimetria catastale. A tale proposito si rimanda all'allegato J – Tavola 02 in cui è rappresentato il confronto tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale in atti.

Si nota che il valore della rendita catastale presente nella visura catastale pari a € 334,41 risulta differire di dieci centesimi rispetto a quanto riportato nell'atto di pignoramento € 334,31.

808

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

Il bene in oggetto risulta attualmente essere intestato a:

- **XXX (esecutato)**, nata in Grecia, il 27/02/1925, C.F. XXX, **proprietà per 1/1;**

Questo bene risulta eredità giacente della Sig.ra XXX, ormai deceduta ed in persona del curatore pro-tempore XXX (C.F. XXX).

Per quanto riguarda i versamenti I.M.U. T.A.S.I. è stata richiesta la

certificazione relativa al loro pagamento all’Ufficio Entrate di Ravenna.

Si allega quanto riportato nella comunicazione ricevuta tramite mail del 24/06/2025 (Allegato M): “*che la contribuente XXX (c.f. XXX) ha effettuato i seguenti versamenti:*

Imposta Municipale Propria (IMU)

Anno Imposta	Data	Tipo	Altri Fabbr. 3918 Comune	Altri Fabbr. 3919 Stato
2017	12/12/2017	Saldo	298,00	
2016	15/12/2016	Saldo	298,00	
2016	16/06/2016	Acconto	298,00	
2015	17/12/2015	Saldo	298,00	
2015	12/06/2015	Acconto	298,00	
2014	31/12/2014	Saldo	298,00	
2014	10/06/2014	Acconto	298,00	
2013	13/12/2013	Saldo	298,00	
2013	13/06/2013	Acconto	298,00	
2012	12/12/2012	Saldo	275,00	106,00
2012	19/06/2012	Acconto	110,00	110,00

Tassa sui servizi indivisibili (TASI)

Nessun versamento eseguito

Si evidenzia che la certificazione riguarda quanto dal contribuente è stato versato come risulta da banca dati per gli anni indicati e non tiene conto di eventuali accertamenti di correttezza e congruità che dovessero essere effettuati sui versamenti di cui sopra.

Non risultano notificati provvedimenti IMU e TASI nei confronti del soggetto passivo d’imposta.”

Per quanto concerne le **spese condominiali**, a carico della sig.ra XXX,

risulta un debito di 7.814,22€; si allega estratto delle spese condominiali forniti dall'amministratore di condominio.

800

PROVENIENZA DEI BENI

Titolo di provenienza: compravendita con scrittura privata autenticata dal Dr. Piero Piraccini di Ravenna in data 16.07.1972 rep.14747 depositata in originale agli atti dello stesso Notaio con atto del 16.07.1972 rep.14749/1962 registrato a Ravenna in data 29.07.1972 al n.2225 ed ivi trascritto in data 14.08.1972 art. 6044.

Si specifica che l'atto di compravendita rep.14749 allegato alla presente relazione, comprende l'acquisto di n° 3 unità immobiliari all'interno del Condominio Savio 70, e sono suddivise all'interno dell'atto notarile in “Allegato A” – rep. 14746, “Allegato B” – rep. 14747, e “Allegato C” – rep. 14748.

La compravendita dell’immobile oggetto di pignoramento è quella relativa all’Allegato B”, rep. 14747.

In tale atto sono poi presenti due ulteriori allegati denominati nuovamente “Allegato A”, riportante la planimetria del piano dell’edificio con evidenziato in rosso l’appartamento oggetto di compravendita, e “Allegato B”, riportante la planimetria del piano terra del fabbricato con evidenziato in rosso il posto auto di competenza dell’immobile.

Nella proprietà della porzione immobiliare in oggetto sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali del fabbricato a norma di legge ed in forza dei titoli di provenienza.



ATTI PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONI

Art. 5612 del 09.12.2002

IPOTECA GIUDIZIALE PER SENTENZA DI CONDANNA (atto giudiziario del Tribunale di Bergamo del 07.09.2002 rep.1969)

A favore: INTESABCI Gestione Crediti S.p.a. sede Milano c.f.: 00169760659
(ora Castello Finance S.r.l.)

A carico: XXX

Iscrizione: € 108.192,51 - Sorte: € 95.963,58

Rinnovata con ipoteca art.4238 del 17.10.2022

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Art. 541 del 16.01.2019

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (atto giudiziario dell'Uff. Giud. Trib. Ra del 19.12.2018 rep.3527/2018)

A favore: Castello Finance S.r.l. sede Roma c.f.: 04555440967

A carico: XXX

Art. 6852 del 14.05.2025

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 15.04.2025 rep.1490/2025) - in posizione



REGIME FISCALE

La vendita dei beni oggetto della presente procedura sconterà la

tassazione per i trasferimenti immobiliari prevista dal D.L. n°223/06, convertito in Legge 248/06 aggiornato dal D.L. del 22.06.2012 n. 83 e successive modifiche ed integrazioni.



REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

Si è proceduto ad effettuare una ricerca delle pratiche edilizie relative agli immobili eseguendo una ricerca e successivo accesso agli atti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna per prendere visione e copia delle pratiche edilizie di seguito citate:

- Licenza di costruzione n. 1769 del 26/07/1969, prot. 19702/69;
- Licenza di costruzione in variante n. 588 del 02/05/1970, prot. 2702/70;
- Certificato di abitabilità n. 37980/70 del 26/06/1971;
- Autorizzazione edilizia prot. 33618 del 18/11/1975;
- Autorizzazione edilizia n. 1298 del 15/07/1985, prot. 19732 del 10/05/1985;
- Condono edilizio n. 9116 del 28/06/1986, prot. 63013/86;
- DIA prot. 41365 del 01/10/1997;
- Concessione/autorizzazione n. 2773/94 del 17/15/1994, prot. 44687 del 23/11/1994;
- DIA prot. 858387 del 26/11/2010;
- DIA prot. 76064 del 31/08/2006;
- DIA n. 8009 del 10/11/2008, prot. 103762/08;
- DIA di variante n. 116440 del 16/11/2010

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare risale agli anni 1969/1970.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, riscontrato durante il sopralluogo del 30/06/2025 e quanto riportato nei disegni allegati alla Licenza di Costruzione in variante n°588 del 02/05/1970 prot. 2702 presentata presso il Comune di Ravenna e costituente lo stato legittimo dei luoghi, **si sono riscontrate le seguenti discrepanze**:

- modifica di tramezzo tra l'ingresso e il bagno, spostato per aumentare la dimensione del bagno e ricavare una doccia nella nicchia.

Per maggiore comprensione si rimanda all'allegato I – Tavola 01, comparativa tra stato autorizzato e stato rilevato, allegata alla presente relazione.

Tali discrepanze necessitano di una pratica di sanatoria tipo CILA (o SCIA).

Si ritiene comunque che le difformità riscontrate non siano tali da impedirne la commercializzazione del bene, in quanto esse sono sanabili.

Urbanisticamente i beni oggetto di stima sono inseriti in un'area destinata dal **Piano Strutturale Comunale Associato (PSC) del Comune di Ravenna** (adottato con Delibera di C.C.P.V. n. 117/005 del 23/06/2005, approvato con delibera di C.C.P.V. n. 25/2007 del 27/02/2007 e pubblicato B.U.R. n. 57 del 26/04/2007):

- PSC 2.1 “Sintesi degli spazi e dei sistemi”: l’immobile ricade in “*spazio urbano*;

- PSC 2.2 “Spazio naturalistico”: l’immobile ricade in “*Componenti idrogeomorfologiche vegetazionali - Arenile naturale*”;
- PSC 2.3 “Sistema paesaggistico - ambientale”: l’immobile ricade in “*Contesti paesistici di area vasta: 7 – La fascia costiera sud-Classe*”;
- PSC 2.4 “Spazio rurale” l’immobile non presenta alcun vincolo;
- PSC 2.5 a “Sistema della mobilità e delle attività produttive”: l’immobile non presenta alcun vincolo;
- PSC 2.5 b “Sistema della mobilità ciclabile”: l’immobile si trova nei pressi di una pista ciclabile;
- PSC 2.6 “Emergenze culturali, turistiche e ricreative”: l’immobile non presenta alcun vincolo;
- PSC D.1.1.a “Carta dei vincoli sovraordinati: sintesi del PTCP”: l’immobile ricade nelle “*zone urbanizzate in ambito costiero*” e nelle “*zone di riqualificazione della costa e dell’arenile*”;
- PSC D.1.1.c “Piani di bacino: aree a rischio di inondabilità”: l’immobile non presenta vincoli;
- PSC D.1.3.a “Carta dei vincoli indotti: fasce di rispetto elettrodotti alta tensione”: l’immobile non presenta vincoli;
- PSC G1.1 “Aree soggette a vincoli paesaggistico – Ricognizione delle aree vincolate ai sensi della L.R. 31/2002, art. 46”: l’immobile non presenta vincoli;
- PSC G1.2 “Carta dei vincoli paesaggistici vigenti – Ambiti di tutela”: l’immobile ricade in “*Territorio costiero*”;
- PSC G1.3 “Carta dei vincoli ambientali vigenti”: l’immobile non presenta vincoli;

- PSC G1.4 “Carta dei vincoli e disciplina sovraordinata – Ambiti di tutela”: l’immobile ricade nell’ambito dei “*sistemi dunosi costieri di rilevanza storico documentaria paesistica*”;
- PSC 3 “Spazi e sistemi – foglio 23 Lido di Classe-Lido di Savio”: l’immobile ricade nei “*contesti paesistici d’area vasta*” e in zona “*prevalentemente per attività turistica*”.

Il bene oggetto di stima è inserito in un’area destinata **Regolamento**

Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.) del Comune di Ravenna, adottato il 03.07.08 con Delibera di C.C. n. 64552/102, approvato il 28.07.09 con Delibera di C.C. n. 77035/133, e divenuto operativo con la pubblicazione sul BUR n°152/2009 il 26/08/2009) e successive modifiche come di seguito riportato:

- RUE 2 “Regimi normativi della città esistente e del territorio extraurbano”: l’immobile ricade in “*Spazio urbano - Città consolidata o in via di consolidamento - Prevalentemente residenziale - SU3 – Tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a 4 piani fuori terra e oltre*”;
- RUE 7.1 “Guida all’inserimento paesaggistico degli interventi – Carta dei caratteri del paesaggio e contesti paesistici locali”: l’immobile ricade nell’ambito “*A4 - morfologia costiera caratterizzata da una sequenza trasversale ricorrente composta da bonifiche con rete regolare di strade e canali a maglie larghe, insediamento costiero, arenile*”.
- RUE 9 “Aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della parte terza del D.Lgs 42/2004”: l’immobile ricade in area soggetta a vincolo

paesaggistico;

- RUE 10.1 “Overlay vincoli paesaggistici vigenti art. 136 e 142 e beni archeologici art. 10 – 13 ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio”: l’immobile ricade in “*territorio costiero*”;
- RUE 10.2 “Overlay vincoli ambientali vigenti”: l’immobile non presenta vincoli;
- RUE 10.3.1 “Overlay sintesi del PTCP: tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico-culturali”: l’immobile ricade in “*zone urbanizzate in ambito costiero*” e in “*zone di riqualificazione della costa e dell’arenile*”;
- RUE 10.3.2 “Overlay sintesi del PTCP: dossi, paleodossi e sistemi dunosi”: l’immobile ricade all’interno dei “*sistemi dunosi costieri di rilevanza storico documentale paesistica*”;
- RUE 10.3.3 “Overlay sintesi del PTCP: piano provinciale di gestione dei rifiuti (PPGR) e piano regionale di tutela delle acque (PRTA)” l’immobile ricade nelle “*aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi*” e nelle “*zone di protezione delle acque sotterranee costiere*”;
- RUE 10.4 “Overlay piani stralcio di bacino -rischio idrogeologico”: l’immobile ricade all’interno delle “*aree di potenziali allagamento*” e nelle “*aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti*”;
- RUE 10.4.1 “Overlay direttiva verifiche idrauliche e accorgimenti tecnici – piani stralcio bacino fiumi romagnoli”: l’immobile ricade in area interessata da un *tirante idrico di riferimento “fino a 50 cm”*;
- RUE 10.5 “Overlay canali rete scolanti – Consorzi di Bonifica”:

l'immobile non presenta vincoli;

- RUE 12a “Quadro conoscitivo”: l'immobile ricade nella fascia di potenzialità archeologica “7E - fascia costiera di XVII-XX sec.”;
- RUE 12b “Carta Archeologica” - Tavola CA 02: l'immobile ricade in “Zona di tutela delle potenzialità archeologiche – Zona di tutela 4”.



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo del 30/06/2025 l'immobile risultava disabitato.



DESCRIZIONE DEI BENI

• UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE

L'immobile a destinazione d'uso residenziale, oggetto del pignoramento, è sito nel Comune di Ravenna (Ra), località *Lido di Savio, Via Sarsina 17*, costituita da un'unità immobiliare appartenente alla palazzina *Condominio Savio, - Piano quinto, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna come segue: Foglio S/75, particella 83, sub 28, zona 3, Cat. A/2*.

L'immobile in oggetto, risalente al 1970 circa, si trova nella località Lido di Savio, nel complesso Condominio Savio 70. La posizione dell'immobile fronte-mare offre un collegamento diretto con gli stabilimenti balneari, raggiungibili attraverso il portone posizionato sul lato est del condominio.

L'immobile si articola su un unico livello, ubicato al quinto piano del Condominio Savio 70 (servito da ascensore), interno n. 26, ed è composto da un ingresso con soggiorno, una cucina di modeste dimensioni, un

disimpegno, un bagno finestrato ed una camera da letto, oltre ad un ampio balcone di circa 20mq esposto ad est (vista mare) con accesso sia dalla camera da letto che dal soggiorno.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile si trova in uno stato di conservazione discreto, con alcuni problemi di manutenzione generali in facciata, come distacco del copriferro sui solai e sulle travi in cemento armato.

All'appartamento oggetto di pignoramento compete l'uso di un posto auto scoperto su via Sarsina, in area comune condominiale, come identificato nell'atto di compravendita dell'immobile del Notaio Piero Piraccini. Rep. 14747 del 16/07/1972.

Tale posto auto, non evidenziato in planimetria catastale, risulta individuato nell'area esterna su via Sarsina mediante cartello con scritto "**“PROPRIETA’ PRIVATA – Riservato int. 26”**".

- **STRUTTURA EDIFICIO**

- **Strutture Verticali** telaio in c.a e tamponature in laterizio.
- **Strutt. Orizz. (Solai)** solai in laterocemento.
- **Copertura** piana non accessibile (sola manutenzione).

- **FINITURE ESTERNE**

- **Pareti Esterne** pareti intonacate e tinteggiate.
- **Porte di ingresso al condominio** entrambe in alluminio e vetro.
- **Porta di ingresso all'appartamento** in legno non blindata.
- **Pavimentazione esterna del condominio** in cotto e ceramica.
- **Ascensore** presente e di recente sostituzione.

- **FINITURE INTERNE APPARTAMENTO**
 - **Pareti Interne** pareti intonacate e tinteggiate. Sono inoltre presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica in cucina e in bagno.
 - **Porte Interne** tamburato in plastica con sopraluce in vetro.
 - **Finestre e porte-finestre** doppio infisso:
 - **Esterno** in alluminio e vetro;
 - **Interno** in legno non a taglio termico.
 - **Oscuranti** tapparelle in pvc e cassonetto in legno.
 - **Pavimentazioni Interne** piastrelle in ceramica.
 - **Pavimento balcone** piastrelle in ceramica.
 - **Bagno n. 1** dotato di wc, bidet, lavabo e doccia. Rivestimenti con piastrelle.
- **IMPIANTI** gli impianti idrico/sanitario ed elettrico sono sottotraccia. L'immobile non è dotato di riscaldamento ma solo di un boiler acqua calda (elettrico) e impianto a gas per cucina.
- **ACCESSORI**
 - **Cantina:** non presente.
 - **Balcone:** l'unità immobiliare è dotata di un ampio balcone con vista mare, con doppio accesso dal soggiorno e dalla camera da letto.
 - **Posto auto:** non presente posto auto o autorimessa di proprietà, ma presente parte comune condominiale adibita a parcheggi con n. 1 stallone assegnato all'interno 26.
 - **Altro:** nella planimetria catastale estratta dall'Agenzia delle Entrate sono rappresentate anche le parti comuni, tra cui un terrazzo coperto al piano terra utilizzato come deposito biciclette. Il posto auto assegnato all'unità

immobiliare non è evidenziato nella planimetria catastale ma solo nell'atto di acquisto.

- **CONSIDERAZIONI GENERALI**

L'immobile oggetto di stima si trova in uno stato di conservazione discreto; il condominio di cui fa parte, necessita di manutenzione esterna in particolare nella facciata verso mare (lato est), causa distacco di copriferro sui solai e sulle travi in cemento armato.



CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è di **mq. 52,03 circa**, oltre a posto auto esterno assegnato di circa 12,5 mq.

L'immobile si articola su un unico livello, ubicato al quinto piano del Condominio Savio, interno n. 26, ed è composto da un ingresso con soggiorno, una cucina di modeste dimensioni, un disimpegno, un bagno finestrato ed una camera da letto, oltre ad un ampio balcone vista mare di circa 20mq esposto ad est con accesso sia dalla camera da letto che dal soggiorno.

All'unità immobiliare compete l'uso di un posto auto scoperto su via Sarsina, in area comune condominiale, assegnato all'interno 26.



CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello "**sintetico – comparativo**", attraverso

il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, 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” e localmente dall’Osservatorio immobiliare Ravenna e provincia”.

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

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia,
- destinazione urbanistica,
- destinazione d’uso,
- vetustà,
- livello di piano
- 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, il sottoscritto ritiene che, in condizioni di libero mercato, il valore commerciale dei beni in oggetto, sarebbe il seguente:

- **Immobile residenziale - fg. S/75, map. 83, sub. 28, zona 3, Cat. A/2 (sup. commerciale mq 52,03 oltre a posto auto esterno assegnato di circa**

mq 12,5 = € 204.808,00

Considerando la presenza di difformità riscontrate si ritiene di dover detrarre un importo ipotizzato pari a €4.000 per la presentazione di una pratica edilizia, aggiornamento catastale (e/o eventuali sanzioni) per lo spostamento del muro tra bagno e ingresso.

Il valore commerciale dell'immobile si valuta pertanto pari a **€ 200.808,00**

Considerato però che **l'importo da proporre per la base d'asta** dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobili che saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si ritiene equo determinare tale valore in:

€ 170.686,80 (centosettantamilaseicentoottantasei/80).

L'immobile risulta attualmente disabitato.

n°	DESCRIZIONE	h	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE		percentuale di proprietà	VALORE MERCATO		
				A = coeff. dest. uso	Sup. commerciale (Sup. lorda x A)		euro/mq virtuale	sup. B = livello qualità	valore (euro/mq x B)
1	ABITAZIONE sez. S Fg.75 Mapp. 83 Sub. 28								
1.1	Piano quinto								
	Ingresso/soggiorno	2,96 m	20,54 mq	100%	20,54 mq	1	3600,0 €/mq	100%	€ 73 944,00
	cucina	2,96 m	4,89 mq	100%	4,89 mq	1	3600,0 €/mq	100%	€ 17 604,00
	bagno	1,93 m	4,26 mq	100%	4,26 mq	1	3600,0 €/mq	100%	€ 15 336,00
	camera	2,96 m	16,15 mq	100%	16,15 mq	1	3600,0 €/mq	100%	€ 58 140,00
	disimpegno	2,96 m	1,33 mq	100%	1,33 mq	1	3600,0 €/mq	100%	€ 4 788,00
	locali accessori (balconi)		19,44 mq	25%	4,86 mq	1	3600,0 €/mq	100%	€ 17 496,00
	superficie totale		66,61 mq	TOT. Sup. Commerciale =	52,03 mq				
1.2	Piano terra								
	posto auto scoperto		12,50 mq	100%	12,50 mq	1,00	1400,0 €/mq	100%	€ 17 500,00
							VALORE COMMERCIALE =	€	204 808,00

Detrazione ipotizzata per ripristinare le difformità riscontrate, presentazione di pratiche edilizie, aggiornamento catastale e sanzioni -€ 4 000,00

Al fine di tale valutazione, si è tenuto conto dei valori OMI e indagini di mercato relative ad immobili simili per localizzazione, tipologia e caratteristiche.

VALORE COMMERCIALE DECURTATO = € 200 808,00

Detrazione per vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano -€ 30 121,20

VALORE FINALE = € 170 686,80

Ritiene così il sottoscritto di aver espletato l'incarico ricevuto nel

miglior modo possibile.

Casola Valsenio, 03 ottobre 2025

il CTU

ing. Marco Campoli