

\*\*\*

## **LOTTO 5**

\*\*\*

### **1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da appartamento al primo piano con ascensore, cantina al piano terra e due posti auto, posto all'interno di più ampio complesso immobiliare già descritto in premessa.

Il complesso denominato "Condominio Ai Pioppi" è stato realizzato tra il 2004 ed il 2006 come risulta agli atti, con struttura portante in c.a., solai in latero cemento e tamponamenti in laterizio, la corte comune è interamente pavimentata ed i posti auto sono individuati tramite diversa colorazione e numerazione progressiva.

L'immobile, posto in Via Marina 49 int. 1, è dotato di ingresso da vano scala comune servito da ascensore, si sviluppa su di un unico piano, è costituito da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno con doccia, camera da letto con cabina armadio, loggia e due ampi balconi, oltre alla cantina al piano terra.

Le finiture sono di ottimo livello, pavimenti e rivestimenti in ceramica, bagno con box doccia, impianto di riscaldamento a radiatori, impianto di raffrescamento con split interni e unità esterna posta sul balcone. L'appartamento è dotato di acqua, gas, luce elettrica, predisposizione per impianto telefonico, antenna tv.

### **2) DATI CATASTALI**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare da visura catastale risulta così censito:

**Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna – Ufficio  
Provinciale – Territorio – Servizi Catastali**

## **Comune di Ravenna – Provincia di Ravenna**

### **Catasto Fabbricati**

- Sez. S - Fg. 75; Mapp. 329; Sub 13; Cat. A/2; Cl. 3; Cons. 3 vani; Sup. Cat. 55 mq; Rendita € 340,86;
- Sez. S - Fg. 75; Mapp. 329; Sub 47; Cat. C/6; Cl. 1; Cons. 13 mq; Sup. Cat. 13 mq; Rendita € 36,93;
- Sez. S - Fg. 75; Mapp. 329; Sub 48; Cat. C/6; Cl. 1; Cons. 13 mq; Sup. Cat. 13 mq; Rendita € 36,93;

### **Intestazione:**

- \*\*\* S.R.L. con sede in RAVENNA  
C.F. \*\*\* proprietà per 1/1;

### **3) CONFINI.**

L'immobile confina con ragioni \*\*\* srl a sud, parti comuni altrove.

### **4) PROVENIENZA DEL BENE**

Il bene risulta provenire da Atto di Compravendita del Notaio \*\*\* Rep. 8101/4874 del 25/10/2007 trascritto a Ravenna il 26/10/2007 ai n.ri 26258/15484 e 26259/15485; mutamento di denominazione da \*\*\* srl a \*\*\* srl con Atto Notaio \*\*\* del 06/10/2011 rep. 48791/30762, trascritto a Ravenna il 20/10/2011 ai n.ri 19211/12090.

### **5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI ESISTENTI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI RAVENNA**

29. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/10/2011 - Registro Particolare 12090 Registro Generale 19211 Pubblico ufficiale \*\*\* Repertorio 48791/30762 del 06/10/2011 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Immobili siti in RAVENNA (RA);

30. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/10/2011 - Registro Particolare

12339 Registro Generale 19623 Pubblico ufficiale \*\*\* Repertorio  
9254/6168 del 06/10/2011 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE  
ULTRANOVENNALE Immobili siti in RAVENNA(RA)

a. Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 7766 del  
10/07/2017;

31. ISCRIZIONE CONTRO del 22/05/2012 - Registro Particolare 1228  
Registro Generale 7911 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA  
Repertorio 136 del 06/02/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in RAVENNA(RA)  
SOGGETTO DEBITORE;
32. ISCRIZIONE CONTRO del 17/04/2014 - Registro Particolare 822  
Registro Generale 5610 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA  
Repertorio 514 del 25/03/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in RAVENNA (RA)  
SOGGETTO DEBITORE;
33. ISCRIZIONE CONTRO del 04/06/2014 - Registro Particolare 1182  
Registro Generale 8018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA  
Repertorio 3255 del 29/04/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
SENTENZA DI CONDANNA Immobili siti in RAVENNA (RA)  
SOGGETTO DEBITORE;
34. ISCRIZIONE CONTRO del 28/01/2016 - Registro Particolare 179  
Registro Generale 1274 Pubblico ufficiale EQUITANIA CENTRO  
S.P.A. Repertorio 612/9316 del 22/01/2016 IPOTECA  
CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA  
DELLA RISCOSSIONE. Immobili siti in RAVENNA(RA)  
SOGGETTO DEBITORE;
35. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/02/2018 - Registro Particolare 1221

Registro Generale 1864 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. C/O  
TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 3939 del 20/12/2017 ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI Immobili siti in RAVENNA(RA);

**6) VERIFICA PRESSO L'U.T.E. DI RAVENNA RELATIVAMENTE  
ALL'ACCATASTAMENTO DEL BENE PIGNORATO**

Dopo aver consultato la documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna relativa all'immobile pignorato, si è potuto accertare che l'immobile oggetto di esecuzione risulta regolarmente accatastato e conforme allo stato dei luoghi.

**7) ESTREMI DELLE LICENZE EDILIZIE**

A seguito di approfondite ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ravenna, sono state esaminate le pratiche attinenti alle autorizzazioni, alla costruzione e successiva abitabilità dei locali. Dalle analisi risulta che il fabbricato è stato regolarmente realizzato, dichiarato agibile ed accatastato. Alla luce di quanto sopra si può affermare che lo stato dei luoghi è conforme ai titoli edilizi ed alle planimetrie catastali depositate presso gli enti preposti. Questi di seguito i titoli reperiti presso il Comune di Ravenna:

- **Permesso di Costruire** n. 769 del 13/10/2004 prot. gen. 8839/2004 – 66345/2004;

- **Variante (DIA)** prot. gen. 6216 del 16.08.2006;

- **Domanda di Agibilità** (scheda tecnica descrittiva) prot. gen. 87087 del 06.10.2006;

**8) ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA LEGGE N. 47 DEL 28/02/1985.**

Per quanto è stato possibile accertare, l'immobile risulta conforme a quanto depositato presso gli Uffici Comunali.

## **9) CONTROLLO DEI DATI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Dal controllo effettuato, dagli atti di Pignoramento trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, non sono state riscontrate anomalie.

## **10) CONSULTAZIONE SE LA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI FOSSE COMPLETA**

Il sottoscritto, esaminato la documentazione agli atti, ha provveduto a reperire la seguente documentazione allegata in copia alla presente:

- relazione fotografica;
- visure catastali aggiornate;
- planimetrie catastali;
- estratto di mappa;
- visure ipotecarie;
- copia pratiche edilizie indicate al punto 7).

## **11) VERIFICA DI ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE-AFFITTO RIGUARDANTI I BENI PIGNORATI E SE GLI STESSI RISULTINO GRAVATI DA SERVITU' E ALTRI DIRITTI REALI DI GODIMENTO**

L'immobile, da quanto si è potuto constatare in sede di sopralluogo eseguito in data 19.09.2018 e come riferito dai delegati al sopralluogo per la \*\*\* srl, non è occupato, può quindi considerarsi LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

## **12) CODICE FISCALE PARTE ESECUTATA**

- \*\*\* srl C.F.: \*\*\*;

## **13) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA**

Il sottoscritto, svolte accurate indagini concernenti il mercato immobiliare attuale del luogo per immobili con caratteristiche intrinseche simili a quella in esame, ha ritenuto opportuno adottare il criterio di stima per

comparazione.

#### 14) VALUTAZIONE

Il sottoscritto, a proposito dell'immobile oggetto di relazione tecnica ha considerato l'ubicazione, le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, confortato da informazioni assunte e da diligenti indagini concernenti il mercato immobiliare attuale della zona e considerato altresì che trattasi d'immobile soggetto ad esecuzione immobiliare, visto il perdurare della situazione di crisi del sistema immobiliare ed economico in generale, ritiene che il valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto possa corrispondere a quanto segue:

##### 14.1) CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

(Superficie comprensiva dei muri esterni ed interni)

Appartamento	100%	Mq. 45 * 1,00 =	45,00
Logge e balconi	30%	Mq. 21 * 0,30 =	7,00
Cantina	25%	Mq. 3 * 0,25 =	0,75

##### 14.2) VALORE IMMOBILE CALCOLATO

Sommano Mq. Comm. 52,75 x €/mq. 1.700,00 = € 89.675,00

N. 2 posti auto scoperti € 8.000 x 2 = € 16.000,00

Sommano € 89.675,00 + € 16.000,00 = € 105.675,00

14.3) DETRAZIONE PER STATO D'USO, DI MANUTENZIONE, PARTICOLARI CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E/O RIPRISTINO DANNI (0%)

€ 0,00

Restano € 105.675,00

14.4) DETRAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E CATASTALE

€ 0,00

Restano € 105.675,00

14.5) DETRAZIONE PER STATO DI POSSESSO, AI VINCOLI E AGLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI (0%)

€ 0,00

Restano € 105.675,00

14.6) DETRAZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (15%)

€ 15.851,25

Restano € 89.823,75

14.7) DETRAZIONE PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (fuori ipoteca – pro quota)

€ 1.330,35

Restano € 88.493,40

**15) VALORE PROPOSTO COME PREZZO BASE D'ASTA PER L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Si propone il seguente valore come prezzo base d'asta :**

***LOTTO N. 5 – APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON  
ASCENSORE, DUE POSTI AUTO E CANTINA.***

***Euro 88.000,00 (ottantottomila/00)***