

	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. PAOLO GILOTTA	
	***	N. 147/2023
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	Promosso da:	<u>Udienza XX.XX.XXXX</u>
	XXXXXXX	<u>Ore XX:XX</u>
	contro	
	XXXXXXX	

	Il Giudice dell'Esecuzione dott. Paolo Gilotta, con decreto in data 17/06/2024	
	nominava lo scrivente geom. Filippo Bacchini, con studio in Faenza p.zza Martiri della	
	Libertà n. 17, Consulente Tecnico d'Ufficio, che accettava l'incarico prestando il	
	giuramento di rito con verbale del 18/06/2024. L'incarico conferito assegna all'esperto	
	estimatore i seguenti quesiti:	
	<i>"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta</i>	
	<i>necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della</i>	
	<i>documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile,</i>	
	<i>segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare,</i>	
	<i>l'esperto deve precisare:</i>	
	<i>- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della</i>	
	<i>Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;</i>	
	<i>oppure:</i>	
	<i>- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile</i>	
	<i>sostitutiva.</i>	



Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare

in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta



certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E."

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se



possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA

essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di

inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la

dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3,

gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale

assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi

specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di**

opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi

dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione

di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della

quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il

conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o

da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono

che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati

si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28

febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente

della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il

conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal

Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta



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

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

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

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie



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

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

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

Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore



	pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi	
	l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la	
	sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito	
	non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due	
	anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari	
	relativi al bene pignorato;	
	12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per	
	pubblica utilità;	
	13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione	
	fotografica che idoneamente li raffiguri;	
	14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati,	
	con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il	
	prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in	
	cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi	
	di vendita immobiliare;	
	15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva	
	del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del	
	25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del	
	debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di	
	eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene	
	dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque	
	eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita	
	16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla	
	documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un	



foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver effettuato le opportune indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna, presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

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

- o DATI DI PIGNORAMENTO
- o CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- o IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- o PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- o PROVENIENZA DEL BENE
- o ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- o ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (fiscali, condominiali)
- o INDAGINE AMMINISTRATIVA
- o STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
- o DESCRIZIONE DEL BENE
- o CONSISTENZA COMMERCIALE
- o STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore di mercato dei beni pignorati si ritiene di servirsi del

Firmato Da: BACCINI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 1fa4f519fd4712bb8e1415e06cc341c6



metodo di raffronto, tenendo conto anche dei parametri OMI, specificando il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, il valore per metro quadrato ed il valore complessivo, esponendo in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente.

Trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, il sottoscritto, dopo aver determinato il valore commerciale, provvederà ad una riduzione forfettaria predeterminata del 15% dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare del XX.XX.XXXX trascritto in data XX.XX.XXXX R.G. n. XXX R.P. n. XXX è stata pignorata la piena proprietà dei seguenti beni immobili, a favore di XXXXXX.:

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna beni intestati a:

XXXXXX, nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, residente a XXXXXXXX (XX). Via XXXXX n.XX. - C.F. XXXXXXXXXXXXX, sottoponendo ad esecuzione forzata il seguente bene:

quota di 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Ravenna, via Codarondine n. 22, distinto al Catasto dei Fabbricati di Ravenna al foglio 5, part.la 130 sub. 46.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI



Piena proprietà di abitazione bifamiliare posta nel Comune di Ravenna (RA) località
Frazione Prima in Via Codarondine n. 22.
Si accede all'appartamento dal cortile privato a piano terra nel quale troviamo un
soggiorno, cucina, studio, ripostiglio, bagno e zona pranzo esterna al fabbricato.
Proseguendo a piano primo esso risulta così sviluppato: 2 camere da letto che si
affacciano sul balcone sul fronte dell'immobile e un'ulteriore camera che si affaccia
sul balcone sul retro dell'immobile, un disimpegno e un bagno per una superficie
commerciale dell'intero appartamento circa commerciali mq. 139.
**Si segnala che a seguito del sopralluogo, si sono rilevate diverse difformità
rispetto alle pratiche edilizie presente che necessitano, come meglio esplicitato
nella Sezione Indagine Amministrativa, di legittimazione tramite la
presentazione di un titolo in sanatoria e la corresponsione della relativa
oblazione.**

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:
Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna beni intestati a:
XXXXXX XXXXX, nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, residente a XXXXXXXX (XX)
Località XXXXX XXXXXXX, via XXXXXX n. XX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, in ragione della
quota di 1/1 della proprietà;
Foglio 5– Part. 130
○ **Sub 46**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 9 vani, Rendita € 743,70
Indirizzo: Via Codarondine n. 22 P T-1.
Si segnala che le planimetrie catastali non risultano aggiornate.



* * *

CONFINI

XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX.

* * *

PROPRIETÀ

XXXXXX XXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX
- proprietario 1/1.

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

E' stato riscontrato un errore tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e
l'identificazione catastale degli immobili circa l'indicazione dei vani.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: Non sono presenti parti comuni in quanto trattasi di una villetta cielo-terra.

Servitù: dalle indagini effettuate e dallo studio della documentazione ipocatastale prodotta in atti nonché dall'analisi dell'atto di provenienza, non sono stati rilevati vincoli e servitù apparenti.

* * *

STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DI ACQUISTO
DEI BENI

Il sig. XXXXXX XXXXX ha contratto matrimonio con XXXXX XXXXXX il XX/XX/XXXX
nel Comune di XXXXXXXXX (XX).



Con atto in data XX/XX/XXXX hanno stipulato convenzioni matrimoniali di separazione dei beni.

Durante il sopralluogo l'esecutato ha citato che era in corso un'istanza di separazione ma non ci è stata fornita alcuna documentazione, nonostante le sollecitazioni il sig. XXXXX non ha mai inviato alcuna documentazione a supporto e nulla è evidenziato nell'estratto di matrimonio.

* * *

PROVENIENZA DEI BENI

Al signor XXXXXX XXXXX gli immobili in oggetto erano pervenuti in virtù di titoli anteriori al ventennio e precisamente in virtù di compravendita a rogito Notaio XXXX di XXXXX (XX) in data XX/XX/XXXX rep n. XXXXX/XXXX, trascritto a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX ai numeri XXXX/XXXX da XXXXX con sede in XXXXX.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione ipocatastale in atti presente nel fascicolo telematico, a tutto il 2024, sono stati rilevati i seguenti oneri:

a) **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di XXXXX in data XX/XX/XXXX ai numeri XXXXX/XXXXX a favore di XXXXX sede in XXXXXXX (XX), codice fiscale XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXX, nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX;

b) **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di XXXXX in data XX/XX/XXXX ai XXXXX/XXXXX a favore di XXXXX sede in XXXXXXX (XX), codice fiscale XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXX, nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX;



c) **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia del Territorio

di XXXXXXXX in data XX/XX/XXXX ai numeri XXXXX/XXXX a favore di
XXXXXXX sede in XXXX (XX), codice fiscale XXXXXXXXXXXXX e contro
XXXXX, nato a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

d) **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di XXXXXX in data

XX/XX/XXXX ai numeri XXXX/XXXX per Euro XXXXX di cui per capitale Euro
XXXXX a favore di XXXXXXXX sede in XXXXX (XX), domicilio ipotecario eletto
XXXXXXX n. X – XXXXX (XX), codice fiscale XXXXXXXXX e contro XXXXXXXX,
nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

e) **Verbale di pignoramento immobili** trascritto all'Agenzia del territorio di

XXXXXX in data XX/XX/XXXX ai numeri XXX/XXX a favore di XXXXXXX., sede
XXXX (XX), codice fiscale XXXXXXXXXXXXX e contro XXXXX sopra
generalizzato.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna – Ufficio
Territoriale di Ravenna – Sportello di Lugo, Ravenna e Faenza, non risultano registrati
contratti di locazione in data anteriore alla data del pignoramento.

ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non sono presenti oneri a carico dell'acquirente se non quelli relativi alla Sanatoria.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Il fabbricato di cui sono parti le porzioni in oggetto è stato costruito in base a
concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Ravenna nell'anno 1988.



Lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Ravenna ha prodotto un fascicolo

contenente le seguenti pratiche:

1) **Licenza Edilizia n. 2829** prot. n. 26670 del 13/06/1988 per la costruzione del fabbricato

2) **Variante alla lic. n. 2829 n. 1429** del 17/05/1991

Dall'analisi dei permessi edilizi e da quanto sommariamente rilevato durante il sopralluogo, si sono rilevate diverse difformità sia interne che esterne al fabbricato, alcune rientranti nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19bis della L.R. 23/2004, altre che richiedono la presentazione di una pratica di sanatoria edilizia ai sensi della L.R. 23/2004, che di seguito si elencano in maniera non esaustiva:

- Il garage è stato trasformato in un locale abitato;
- Presenza di veranda sul retro del fabbricato adibita a sala da pranzo (da demolire).

Si STIMANO complessivamente, oblazione, demolizioni e spese tecniche, in circa € 7.000,00 oltre IVA e accessori.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere al condono delle violazioni anche non rilevate ai sensi del comma 6, art. 40 della L. 47 / 85 e successive integrazioni e modificazioni entro 120 gg. dall'atto di trasferimento dell'immobile.

* * *

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo, così come dichiarato dal sig. XXXX XXXXXX e dal verbale di sopralluogo allegato sottoscritto dallo stesso XXXX XXXXXX e dal custode (allegato n. 7), l'immobile risulta occupato temporaneamente dallo stesso in quanto è stata omologata la sentenza di separazione con assegnazione dell'immobile all'ex moglie



sig.ra XXXX XXXXX.

* * *

DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta essere una porzione di villetta bifamiliare cielo-terra posta nel Comune di Ravenna, Località Frazione Prima alla via Codarondine n.22, costituito da un fabbricato residenziale due piani fuori terra e corte esclusiva.

Si accede all'immobile dalla corte esclusiva di circa mq. 192.

A piano terra risulta così suddiviso: soggiorno, cucina, zona pranzo, studio, ripostiglio e bagno.

Proseguendo verso il piano primo troviamo 3 camere da letto che si affacciano sui due balconi del fabbricato, disimpegno e un bagno.

Per una superficie commerciale dell'intero immobile di circa 139 mq. commerciali.

Come si evince dalla descrizione sopra riportata, trattasi di un immobile non comodamente divisibile se non con costi economici molto significativi.

Le finiture del fabbricato sono datate e risalenti all'epoca della costruzione ma in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

- Pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati;
- Pavimenti in legno e ceramica;
- Porte interne in legno tamburato;
- Finestre: telai in legno con vetrocamera;
- Bagni dotati di doccia e sanitari;
- Impianto elettrico: sottotraccia. Certificato di conformità dell'impianto non rilevato;



- Impianto di riscaldamento: caldaia e radiatori. Certificato di conformità dell'impianto non rilevato;
- Impianto di raffrescamento: parziale e presente esclusivamente nella zona notte.

Il sig. XXXX dichiara che l'immobile è stato interessato dall'alluvione del 2023 e sono ora in corso le richieste per il risarcimento dei danni.

Come detto in precedenza, sono presenti opere realizzate abusivamente che, come specificato nella sezione Indagine Amministrativa, dovranno essere oggetto di Sanatoria.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, è stata calcolata al lordo delle murature e sulla base delle tavole di progetto indicate nella sezione Indagine Amministrativa.

Abitazione	ca. mq.129,39 x 100% = mq. 129,39
Balconi piano primo	ca. mq. 18,51 x 33% = mq. 6,11
Corte Esclusiva	ca. mq. 192,45 x 2% = mq. 3,85

TOTALE mq. 139,35

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di piena proprietà di porzione di villetta bifamiliare in via Codarondine 22 a Ravenna, località Frazione Prima.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'epoca di costruzione del fabbricato, del discreto grado delle finiture, del buono stato di conservazione e manutenzione generale dell'abitazione, delle caratteristiche intrinseche ed



estrinseche, dall'analisi delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle

Entrate – Territorio nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che per le abitazioni di

tipo economico nella zona di riferimento Extraurbana - Rurale e Frazioni Minori R1

con un discreto stato conservativo riporta dei valori che variano da € 800,00/mq a €

1200,00/mq., dalle indagini effettuate circa l'offerta di immobili delle medesime

caratteristiche nella zona di riferimento si attestano tra € 900,00/mq. e € 1100,00/mq.

e poco oltre, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale

dell'intero bene in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova,

producendo un valore al metro quadrato commerciale pari a € 1100,00/mq. per

l'abitazione.

Per cui:

Abitazione mq. 139,35 x 1100,00 €/mq. = 153.285,00 €

Arrotondato a 153.000,00€

A detrarre:

• Spese per la sanatoria e demolizioni € 7.000,00

Valore di mercato della piena proprietà

nello stato di fatto e di diritto € 146.000,00

(Euro centoquarantaseimila/00)

Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva, provvede ad una riduzione

forfettaria predeterminata del 15% dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene

venduto. Per cui:

Valore di piena proprietà a base d'asta € 124.100,00

Arrotondato a € 124.000,00 (Euro centoventiquattromila/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

Faenza 30 agosto 2024

IL CONSULENTE TECNICO

(geom. Filippo Bacchini)

Allegati:

- 1) Visura per immobile Foglio 5, Particella 130, Sub 46.
- 2) Estratto di mappa Comune di Ravenna, foglio 5.
- 3) Planimetria catastale, Foglio 5, particella 130, sub. 46.
- 4) Relazione fotografica (da n. 1 a n. 8).
- 5) Certificato di stato civile e estratto di matrimonio.
- 6) Tabella Valori OMI per il Comune di Ravenna.
- 7) Verbale di primo Accesso
- 8) Comunicato Agenzia delle Entrate per contratti di locazione

