

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

## GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dr. Paolo GILOTTA

☺☺☺★☺☺☺

## PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Procedura esecutiva R.G.E. n. 269/2018.**

○○○★☆☆

## STIMA

**– Relazione Anonima del C.T.U. Arch. Franco MANUCCI –**

Ravenna, lì 18/10/2019



**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott. Paolo GILOTTA**

\* \* \*

**N. 269/2018**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

**Promosso da**

**Udienza 20/11/2019**

\* \* \*

**Ore 10,30**

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 29.03.2019 nominava lo scrivente Arch. Franco MANUCCI, con studio in Lavezzola, Via Bastia n. 305, Consulente Tecnico d'Ufficio, il quale, in data 15.04.2019 accettava l'incarico sopracitato, per rispondere ai quesiti di cui alla nomina citata.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e relative misurazioni, dopo aver preso i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna, l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni), espone quanto segue:

\* \* \*

**PREMESSA**

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

- DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.
- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROPRIETÀ



○ REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

○ PROVENIENZA DEL BENE

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DELL'IMMOBILE

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.

**L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in 1 lotto.**

\* \* \*

### **DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.**

Ai sensi del comma 2 la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c. è completa.

\* \* \*

### **DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 15/11/2018, art. n. 20.333/13.090, è stata pignorata la piena proprietà del seguente bene immobile a favore di: .....

Piena proprietà per ½ in capo a.....



della unità immobiliare costituita da:

- Appartamento sito in comune di **Ravenna**, Via Maggiore n. 143, piano 1, distinto al C.F. del Comune di Ravenna, sez. Ravenna, al foglio 72, particella 1.089, sub. 3, Cat. A/2 – Classe 3 – Vani 6,5-R.C. € 906,38.

\* \* \*

Per la DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. e per i DATI PIGNORAMENTO vedere la Relazione introduttiva.

\* \* \*

### CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Appartamento sito al piano primo di un complesso immobiliare in zona di pregio ai bordi del centro storico (classificazione R.u.e.: Città storica), composto da tre unità abitative ed un ufficio, con ingresso dal vano scale condominiale, costituito da cucina e sala, tre camere da letto, due bagni e ampio balcone.

\* \* \*

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

- Appartamento sito in comune di **Ravenna**, Via Maggiore n. 143, piano 1, distinto al C.F. del Comune di Ravenna, sez. Ravenna, al foglio 72, particella 1.089, sub. 3, Cat. A/2 – Classe 3 – Vani 6,5-R.C. € 906,38.

### CONFINI

Muri perimetrali esterni da tre lati, vano scale comune, salvo altri.

\* \* \*



**PROPRIETÀ**

\* \* \*

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE****ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il C.F. relativamente ai dati catastali e alle relative planimetrie mentre si sono rilevate modeste difformità distributive riscontrate ed esposte al paragrafo “INDAGINE AMMINISTRATIVA”.

\* \* \*

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Sul bene oggetto di pignoramento esistono parti comuni e condominiali.

\* \* \*

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

Il debitore è persona fisica.

\* \* \*

**PROVENIENZA DEL BENE**

\* \* \*

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

*che a tutto il 11.10.2019 in base ai summenzionati registri e documenti, i beni sopra descritti risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di :*

\* \* \*

**REGIME FISCALE**

Secondo la vigente normativa fiscale, la vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura, rispettivamente del



7%, 2% ed 1% o, nel caso che l'acquirente sia in possesso dei requisiti

“prima casa” rispettivamente del 3%, € 200,00 ed € 200,00 in misura fissa.

\* \* \*

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

Il sottoscritto perito ha preso visione delle pratiche esistenti presso il comune di Ravenna, riscontrando quanto segue:

Pratiche relative al fabbricato:

- Autorizzazione lavori edili Permesso n. 0.000 del 24.11.1969 - P.G. 0.000/69 per costruzione di edificio residenziale.

- Certificato di abitabilità P.G. 00.000/72 rilasciato in data 13.11.1972.

Difformità riscontrate durante il sopralluogo rispetto al titolo abilitativo sopra citato.

Le porte di accesso al soggiorno e alla cucina sono in posizione diversa rispetto a quanto indicato nella pratica edilizia citata, come la porta-finestra che dalla cucina da accesso al terrazzo non è nella posizione indicata.

Nel bagno grande è stata realizzata una finestra che da sulla loggia anziché una finestra come indicato nell'elaborato grafico di progetto.

Nel soggiorno è stata realizzata un'apertura che da accesso ad un ripostiglio posto sopra il vano scale.

Tali difformità comportano la necessità di presentare una S.c.i.a. in sanatoria per variante in corso d'opera non regolarizzata all'epoca, ai sensi dell'art. 17 bis della L.R. n. 23/2004 e ss.mm.ii. con versamento di una oblazione di € 2.000,00 (duemila).

\* \* \*

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE



L'unità identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez.

Ravenna, foglio 72, particella 1.089 sub. 3 è occupato da persone terze

senza titolo.

In occasione del sopralluogo di primo accesso, le stesse hanno dichiarato di

essere in possesso di contratto di locazione stipulato con il sig. [REDACTED]

[REDACTED] ma non hanno prodotto alcun documento.

Il custode giudiziario ha provveduto a fare debita richiesta all'Agenzia delle

Entrate di Ravenna.

\* \* \*

### DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità oggetto della presente perizia di stima è ubicata in comune di

Ravenna, Via Maggiore n. 143 e fa parte di una palazzina costituita da tre

unità abitative ed un ufficio.

L'edificio ha fronte sulla sottostrada con ingresso pedonale su vano scale

comune, dotato di ascensore.

Alzate e pedate degli scalini sono rivestite in marmo, ringhiera metallica

verniciata.

L'edificio nel suo complesso si presenta in discrete condizioni di

manutenzione, realizzato con struttura portante in conglomerato cementizio

armato e tamponamento in muratura di laterizio pieno, intonacato, solai piani

e di copertura in latero-cemento, lattonerie in lamiera verniciata, facciata

principale intonacata e tinteggiata. Infissi esterni ad avvolgibile in pvc, e

portone di ingresso in alluminio e vetro mentre le finestre del vano scale

hanno telaio metallico e vetri singoli.

Per quanto riguarda l'interno, l'unità è costituita da ingresso, cucina,



soggiorno, disimpegno, tre camere da letto di cui una piccola, bagno

principale e w.c. di servizio; dalla cucina si accede ad un ampio balcone

pavimentato in grès e con ringhiera metallica verniciata, con affaccio su di

una corte interna di altra proprietà.

Per quanto riguarda le finiture, i pavimenti sono in ceramica del tipo

bicottura, bagni e cucina pure rivestiti in ceramica, porta d'ingresso in legno

tamburato impiallacciato, come pure le porte interne, infissi alle finestre in

legno verniciato e vetro singolo, impianti del tipo sottotraccia, impianto di

riscaldamento del tipo autonomo alimentato a gas metano di rete, radiatori in

metallo verniciato.

\* \* \*

### CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature,

puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Appartamento Piano Primo	mq.	109,20
--------------------------	-----	--------

Balconi e terrazzi mq. 25,00 x 50 %.	mq.	12,50
--------------------------------------	-----	-------

<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>mq.</b>	<b>121,70</b>
--------------------------------------	------------	---------------

\* \* \*

### STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di un appartamento al

primo piano di un edificio di 50 anni, in modeste condizioni di

manutenzione, affacciato su Via Maggiore e dentro il perimetro del centro

storico cittadino.

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, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, tenuto conto che trattasi di bene oggetto di

Procedura Esecutiva:

**VALORE DELL'INTERO BENE € 130.000,00**  
**(centotrentamila00).**

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Con Osservanza

Ravenna 18/10/2019

IL CONSULENTE TECNICO:

Arch. Franco MANUCCI



**Allegati:**

A. /1 Documentazione fotografica.

B. Visure per soggetto e per immobile C.F. del Comune di Ravenna.

C. Planimetria catastale.

D. Elaborato Planimetrico ed elenco subalterni.

E. Autorizzazione lavori edili Permesso n. 0.000 del 24.11.1969, P.G.

0.000/69 per costruzione di edificio residenziale a più unità.

F. Certificato di abitabilità P.G. 00.000/72 del 13.11.1972.

G. Atto di c/v.

H. Informativa di residenza.

I. Elaborato grafico delle difformità riscontrate.

J. Dichiarazione del Tribunale di Ravenna di non necessità della  
certificazione energetica dell'immobile.

