

**TRIBUNALE CIVILE
DI RAVENNA**

**GIUDICE DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE
DR. PAOLO GILOTTA**

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. .../2023

**PROMOSSA DA
...**

**CONTRO
...**

RELAZIONE DEL C.T.U. ING. ALICE PRATI

Ravenna, 17/06/2024



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR. PAOLO GILOTTA

* * *

N. .../2023

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

PROMOSSA DA

...

INTERVENUTO

...

CONTRO

...



* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 08/02/2024

nominava lo scrivente Ing. Alice Prati con studio in Ravenna Viale

Alberti, 84 Tecnico d'Ufficio, che in data 21/02/2024 accettava l'incarico

di rispondere al seguente quesito:

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 specifici 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, verificati 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, verificati, 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, nonchè 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 alleggi 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).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.



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 avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna (Catasto Fabbricati e/o Terreni) espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

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

- DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.
- DATI DI PIGNORAMENTO
- PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CONFINI
- PROPRIETA'
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- CONFORMITA' CATASTALE
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- REGIME PATRIMONIALE DEL BENE
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA



◦ DESTINAZIONE URBANISTICA

◦ SITUAZIONE OCUPAZIONALE

◦ FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

◦ DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

◦ DESCRIZIONE DEL BENE

◦ CONSISTENZA COMMERCIALE

◦ STIMA DEL BENE

- 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 presi 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.

◦ CONTEGGI DI STIMA

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

* * *

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.

Ai sensi del comma 2, ex art. 567 c.p.c., risultano mancanti la visura e la planimetria catastale relative alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

I documenti sono stati acquisiti dalla scrivente e vengono allegati.



* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare Rep. ... del ..., trascritto a ... il ..., Reg. Part. ... Reg. Gen. ..., è stata pignorata la quota di 1/1 dei seguenti beni immobili a favore di:

..., con sede legale in ..., C.F. ...

Contro:

Proprietà per 1/1

..., nat.. a ... il ..., C.F. ... residente in ...

delle seguenti unità immobiliari costituite da:

- appartamento sito nel Comune di Ravenna, Viale Luigi Cilla, 43, piano 1, interno 4, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sezione RA, al Foglio 48, Mappale 2145, sub. 112, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4,5, Sup. catastale totale 94 mq, escluse aree scoperte 86 mq, Rendita catastale € 627,50
- autorimessa sita nel Comune di Ravenna, Viale Luigi Cilla, SNC, piano S1, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sezione RA, Foglio 48, Mappale 2145, sub. 29, categoria C/6, classe 2, consistenza 38 mq, Sup. catastale totale 41 mq, Rendita catastale € 202,14
- cantina sita nel Comune di Ravenna, Viale Luigi Cilla, 39, piano T, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sezione RA, Foglio 48, Mappale 2145, sub. 94, categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, Sup. catastale totale 4 mq, Rendita catastale € 9,92.



* * *

PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE

Oggetto di pignoramento risulta la totalità dei beni come verranno individuati successivamente; più precisamente la quota di 1/1 di proprietà

....

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di appartamento posto al primo piano di un fabbricato condominiale a destinazione mista, oltre ad autorimessa e cantina/ripostiglio di pertinenza, siti nel Comune di Ravenna, in viale Luigi Cilla. Si precisa che all'appartamento e all'autorimessa si accede dal civico 43, mentre alla cantina/ripostiglio si accede dal civico 39. All'unità residenziale è assegnato l'interno 4.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. RA, Fg. 48, map. 2145, sub. 112 intestato a:

Proprietà per 1/1

..., nat.. a ... il ..., C.F. ... residente in ...

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. RA, Fg. 48, map. 2145, sub. 29 intestato a:

Proprietà per 1/1

..., nat.. a ... il ..., C.F. ... residente in ...



Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. RA, Fg. 48, map. 2145,

sub. 94 intestato a:

Proprietà per 1/1

..., nat.. a ... il ..., C.F. ... residente in ...

* * *

CONFINI

L'appartamento confina con muri perimetrali esterni da più lati, sub. 111,

sub. 110, sub. 148 (vano scala comune), salvo altri.

L'autorimessa confina con muri perimetrali esterni, sub. 28, sub. 30, sub.

146 (spazio di manovra comune), salvo altri.

La cantina confina con sub. 93, sub. 95, sub. 151 (ingresso comune), sub.

156 (disimpegno comune), salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

Proprietà per 1/1

..., nat.. a ... il ..., C.F. ... residente in ...

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

Si precisa solamente che:

- nella visura dell'autorimessa non viene specificato alcun numero civico,

ma l'accesso avviene dal civico 43



- nella visura della cantina non viene specificato alcun numero civico, ma l'accesso avviene dal civico 39.

* * *

CONFORMITA' CATASTALE

Rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di Ravenna, non si riscontra alcuna difformità.

Si precisa che non essendo stato possibile accedere al vano cantina/ripostiglio non si esprime alcun parere relativo alla sua conformità. Tuttavia, considerando le modeste dimensioni del vano, si ipotizza che non siano state eseguite opere in difformità.

Si segnala che nella planimetria catastale non è rappresentata nella cucina la porzione di muretto eseguita per contenere gli elettrodomestici della cucina. Tale mancanza non incide sulla consistenza e sulla rendita catastale del fabbricato.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Come si evince dall'Atto di compravendita "*...Nella vendita sono compresi inoltre proporzionali diritti sulle parti di uso comune o condominiali a norma di legge e del presente contratto e quanto possa considerarsi comune ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile, nonché ogni altra comproprietà risultante dall'elaborato planimetrico infra allegato, se e in quanto compatibile con le singole unità immobiliari.*" e "*...si intendono costituite tutte le relative servitù di asservimento ai fini volumetrici ed anche ai sensi dell'art. 1062 del*



Codice Civile, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura sotterranea e relative vasche biologiche, di attraversamento di condutture sotterranee e, in via esemplificativa, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono, energia elettrica, di canne fumarie e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi.”.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

- ..., nat.. a ... il ..., C.F. ... residente in ...risulta coniugat.. e dichiara di essere in regime di separazione dei beni.

PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili oggetto di stima risultano pervenuti al proprietario in forza di:

- Atto di compravendita a rogito Notaio ... di ... del ..., Repertorio n. ..., trascritto a ... il ..., Reg. Part. n. ... e Reg. Gen. n. ..., registrato a ... il al n. ...

Per la verifica dei titoli di trasferimento nel ventennio si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva prevista dall'art. 567 comma 2, ultima parte, c.p.c., redatta dal Notaio ...in data

Successivamente non sono comunque stati rilevati titoli di trasferimento sul bene oggetto di pignoramento.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 23.02.2024 il bene pignorato risulta interessato dalle seguenti formalità ipotecarie:



1. TRASCRIZIONE A FAVORE del .. - Registro Particolare .. Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale ... Repertorio ... del ...

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in RAVENNA (RA)

2. ISCRIZIONE CONTRO del ... - Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale .. Repertorio ... del

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in RAVENNA (RA)

3. ISCRIZIONE CONTRO del ... - Registro Particolare .. Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale ... Repertorio ... del

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in RAVENNA (RA)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del ... - Registro Particolare .. Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale ... Repertorio .. del ..

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in RAVENNA (RA)

* * *

REGIME FISCALE

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà



soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Ravenna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:

- DIA P.G. ... del ... per realizzazione di nuovo complesso edilizio;
- DIA P.G. ... del ... relativa a prima variante in corso d'opera;
- DIA P.G. ... del ... relativa a seconda variante in corso d'opera;
- DIA P.G. ... del ... relativa a terza variante in corso d'opera;
- DIA P.G. ... del ... relativa a quarta variante in corso d'opera;
- Agibilità parziale P.G. ... del ...;
- Agibilità parziale P.G. ... del

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia di Ravenna, dal confronto fra quanto rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi, non si segnalano particolari difformità.

Si segnala che nella planimetria non è rappresentata nella cucina la porzione di muretto eseguita per contenere gli elettrodomestici della cucina e che nella camera da letto con metratura minore non è rappresentata correttamente la presenza di una risega. Trattasi di difformità di poco conto.

Si precisa che non essendo stato possibile accedere al vano cantina/ripostiglio non si esprime alcun parere relativo alla sua conformità. Tuttavia, considerando le modeste dimensioni del vano, si



ipotizza che non siano state eseguite opere in difformità.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

- RUE del Comune di Ravenna:

RUE 2 - Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento,

Prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria

autonoma da mantenere (Art.VIII.6.9)

- PSC del Comune di Ravenna:

PSC 3 - Spazio urbano, città da riqualificare, per attività miste (Art.

VI.4°.101)

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile attualmente risulta libero.

* * *

FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di

Ravenna, viale Luigi Cilla, 43 consiste in un appartamento con garage e

cantina/ripostiglio facente parte di un fabbricato condominiale a

destinazione mista, pertanto è soggetto a spese condominiali.

Da un confronto con lo studio Interno 5, società che segue

l'amministrazione del condominio, è emerso che risultano insolute spese

condominiali per circa 4.400,00 €, per le quali è in corso il recupero delle

spese consuntive 2022 per circa 3.000,00 €.

Sull'unità immobiliare è attiva una polizza assicurativa legata al mutuo.

* * *



DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile pignorato, della sua destinazione e consistenza, si procederà alla vendita in un unico lotto.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Oggetto della presente relazione di stima è un appartamento sito al primo piano di un fabbricato condominiale a destinazione mista. Di pertinenza anche un'autorimessa doppia al piano primo sottostrada e un vano cantina/ripostiglio al piano terra. L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala comune.

L'unità immobiliare si apre sulla zona giorno con angolo cottura che ha doppio accesso diretto su una generosa loggia con affaccio sulla piazza sottostante. Il soggiorno è collegato alla zona notte, costituita da due camere da letto, una matrimoniale e l'altra singola, attraverso un piccolo disimpegno che distribuisce anche i due servizi igienici, uno finestrato e l'altro cieco. Ogni camera da letto è illuminata da una porta-finestra che affaccia, ognuna, sul proprio balconcino.

La struttura del fabbricato è in c.a. con solaio interpiano in laterocemento. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, con scuretti in alluminio con chiusura a libro. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno di buona fattura, tutte a battente ad esclusione di quella del bagno cieco che è a scrigno. E' presente un portoncino blindato di accesso all'unità.

I rivestimenti interni, sia a pavimento che a muro sono realizzati con



piastrelle di ceramica; le pareti risultano tinteggiate.

Il bagno finestrato è dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca. Il bagno cieco è dotato di vaso, bidet, lavabo, doccia ed è dotato di impianto di aspirazione forzata.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, costituito da una caldaia, ubicata in cucina, e radiatori. L'immobile è dotato di impianto elettrico, gas, telefonico e di raffrescamento estivo. Si precisa che i due split e la relativa macchina esterna, ubicata nella loggia, verranno probabilmente rimossi. L'unità immobiliare è munita di antenna TV e videocitofono.

La finitura delle facciate esterne risulta faccia a vista.

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta nel suo insieme ottimo, con buone finiture e una cucina progettata su misura che non verrà rimossa. Si segnala unicamente la necessità di sistemare i fontali dei due balconcini.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo è la seguente:

Descrizione	Sup. esterna lorda mq	Valore di ragguglio %	Sup. comm. mq
Superficie principale	85,29	100%	85,29
Superficie loggia	28,57	30%	8,57



Superficie balconi	2,72	30%	0,82
Superficie garage	41,14	50%	20,57
Superficie cantina/ripostiglio	3,77	30%	1,13
Sup. Commerciale			116,38

Totale superficie commerciale 116,38 ca. mq.

* * *

STIMA DEL BENE

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 della Provincia di Ravenna, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i valori per Mq di superficie ragguagliata, tenendo come riferimento la Tabella OMI anno 2023, secondo semestre, riportante per il Comune di Ravenna, fascia Centrale/Borgo S. Rocco-S. Biagio-S. Vittore, zona stadio-ospedale-tribunale-via Vicoli, codice di Zona B1, i prezzi di abitazioni di tipo abitazioni civili in stato conservativo normale da €/mq 1.950,00 a €/mq 2.300,00. Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, l'epoca di realizzazione dell'immobile, la qualità, l'ottimo stato di conservazione dell'immobile, si assume il valore unitario di €/mq 2.200,00 per l'unità



immobiliare.

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568

c.p.c. si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

* * *

CONTEGGI DI STIMA

Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a

€/mq 2.200,00 per l'unità immobiliare. Il più probabile valore di mercato

del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto

determinato come segue:

Valore dell'abitazione

Mq 116,38 x €/mq 2.200,00 = € 256.036,00

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non

eliminabili (0,00%) € 0,00

restano € 256.036,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del

bene 15% € 38.405,40

restano € 217.630,60

Valore dell'immobile per la piena proprietà (*) 218.000,00 €

(Euro duecentodiciottomila/00)

** Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori*

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

Ravenna, 17.06.2024

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Alice Prati

Allegati:

A. Documentazione fotografica

B. Documentazione catastale

C. Precedenti edilizi

D. Atto di provenienza

E. Certificati anagrafici

F. Ispezione ipotecaria

G. Norme Urbanistiche (RUE)

