

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**  
*ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELL'ESECUZIONE*

*PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 144/2023 R.G.E.*

*PROMOSSO DA*

[REDACTED]

*CONTRO*

.....  
.....  
***RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE***

**TECNICO INCARICATO**

*Geom. Babini Claudio*

*via Giuseppe Savini n° 25 – 48121 Ravenna*

*Cell. 3355861200*

*mail [cbabini@racine.ra.it](mailto:cbabini@racine.ra.it) – PEC [claudio.babini@geopec.it](mailto:claudio.babini@geopec.it)*

*Ravenna, 06/05/2024*

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

*ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELL'ESECUZIONE*

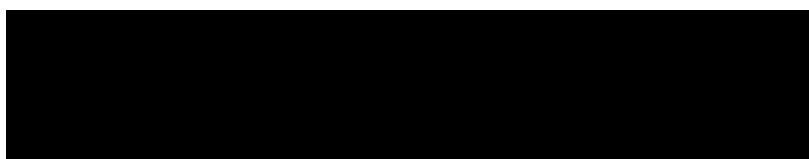
**DR SAMUELE LABANCA**

\*\*\*\*\*

*PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 144/2022 R.G.E.*

*PROMOSSO DA*

*PROCEDENTE :*



*CONTRO*

*ESECUTATO : .....*

*.....*

\*\*\*

**LOTTO UNICO**

\*\*\*

Con provvedimento del 08/2/2024 il giudice dell'esecuzione immobiliare Dott. Samuele Labanca nominava il sottoscritto geom. Babini Claudio iscritto al Collegio dei geom. di Ravenna al n° 1022 , CTU del procedimento di cui all'oggetto .

Lo scrivente CTU provvedeva alla accettazione dell'incarico prendendo conoscenza dei quesiti inerenti il mandato conferitogli, che di seguito si riportano.

*“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:*

Procedimento di esecuzione immobiliare  
n. 144/2023 R.G.E.



contro

.....

2

Relazione di accertamento peritale

➤ *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

➤ *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

**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)** alla 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 ostantive;*
- 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 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.*



**DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, C.P.C.**

Il creditore procedente ha optato per la CERTIFICAZIONE NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI redatta in data **15/01/2024**, dal Dott. Francesco Casarini, Notaio in Anzola Emilia (BO), iscritto al Collegio Notarile del distretto di Bologna sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato e riferita al **05/01/2024**.

Si precisa pertanto che:

➤ **IN PRIMO LUOGO:**

La certificazione notarile risale ad atti di acquisto derivanti o originari trascritti in data antecedente di almeno **ventanni** la trascrizione del pignoramento (*avvenuta il 27/12/2023* trascritto a Ravenna in data 27/12/2023 ai nn. 24696 Gen. e 18089 Part.) ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (*sulla scorta dei pubblici registri immobiliari*) per il periodo considerato, ovvero i seguenti soggetti:

➔ .....

➔ .....

atto di compravendita del 23/01/2009 Numero di repertorio 41243/11433 Notaio Valerio Visco Sede RAVENNA trascritto il 03/02/2009 nn. 2127 gen. 1359 part. , relativo ad immobile sito in nel Comune di Ravenna Località Villanova via Godo 38/1 , identificato al **Foglio 173 Particella 249 - Sub. 16 – cat. A/2 (abitazione) - Sub. 37 – cat. C/6 (autorimessa)**

**IN SECONDO LUOGO:**

Il creditore non ha depositato l'estratto catastale attuale e storico

**IN TERZO LUOGO:**

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

La scrivente ha proceduto all'acquisizione a carico dell'esecutato del Certificato contestuale di Residenza, Stato di Famiglia con rapporti di parentela ed Estratto per Riassunto degli atti di Matrimonio presso l' Uff. Anagrafe del Comune di Ravenna per la residenza e NAPOLI Municipalità 5 per stato civile e matrimonio.

**CERTIFICATO DI RESIDENZA** - Comune di Ravenna – in data 04/3/2024, da cui risulta quanto segue:



.....



Cognome .....

Nome .....

Risulta .....

Atto N. 249 parte 1 serie A - anno 1977 - Comune di NAPOLI (NA)  
(C.F. ....)

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

Cognome .....

Nome .....

nata il .....

Atto N. 1886 parte 1 serie A - anno 1979 - Comune di NAPOLI (NA)  
(C.F. ....)

Cognome .....

Nome .....

nato il ..... in NAPOLI (NA)

Atto N. 249 parte 1 serie A - anno 1977 - Comune di NAPOLI (NA)  
(C.F. ....)

Cognome .

Nome .

nato il ..... in FERRARA (FE)

Atto N. 301 parte 1 serie A - anno 2004 - Comune di RAVENNA (RA)  
(C.F. ....)

Cognome .....

Nome .....

nato il 16/01/2008 in RAVENNA (RA)

Atto N. 54 parte 2 serie B - anno 2008 - Comune di RAVENNA (RA)  
(C.F. ....)

Risulta iscritto all'indirizzo:  
via Godo N. 38 - Lettera: L  
Comune RAVENNA (RA).

## ESTRATTO PER RIASSUNTO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

Con pec ricevuta in data 06/05/2024 da parte dell'uff. stato civile del Comune di Napoli, veniva inviato l'estratto riassunto dell'atto di matrimonio con la seguente scelta di regime patrimoniale :

### ANNOTAZIONI

“.. GLI SPOSI ALLA PRESENZA DEGLI STESSI TESTIMONI MI HANNO DICHIARATO DI SCEGLIERE IL REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI BENI – ART. 162 SECONDO COMMA DEL C.C. “

### PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando nel pedissequo ordine dei quesiti ricevuti:

- ✓ IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n. 1)
- ✓ CONFINI (Quesito n. 1)
- ✓ EVENTUALE FORMAZIONE IN LOTTI (Quesiti nn. 1 e 10)

Procedimento di esecuzione immobiliare  
n. 144/2023 R.G.E.

.....  
contro

9

Relazione di accertamento peritale

- ✓ EVENTUALI OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO (Quesito n. 1)
- ✓ DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (Quesito n. 2)
- ✓ ASSOGGETTABILITÀ AD IVA (Quesito n. 2)
- ✓ REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ (Quesiti nn. 3 e 4)
- ✓ DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Quesito n. 5)
- ✓ DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 6)
- ✓ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (Quesito n. 6)
- ✓ PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito n. 6)
- ✓ EVENTUALE ACCATASTAMENTO (Quesito n. 6)
- ✓ PROPRIETÀ ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 7)
- ✓ NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI (Quesito n. 7)
- ✓ DIVISIBILITÀ (Quesito n. 7)
- ✓ PROVENIENZA DEL BENE (Quesito n. 8)
- ✓ CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n. 9)
- ✓ STIMA DEI BENI (Quesito n. 9)
- ✓ DEPREZZAMENTI (Quesito n. 9)
- ✓ CONTEGGI DI STIMA (Quesito n. 9)
- ✓ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE (Quesito n. 11)
- ✓ EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE E RISPONDENZA DEL CANONE AL VALORE DI MERCATO (Quesito n. 11)
- ✓ FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE) (Quesito n. 11)
- ✓ GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO (Quesito n. 11)
- ✓ SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI (Quesito n. 11)
- ✓ ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITÀ (Quesito n. 12)
- ✓ PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Quesito n. 13)
- ✓ SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI (Quesito n. 14)



.....

- ✓ REDAZIONE DEI PERIZIA ANONIMA (Quesito n. 15)
- ✓ DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA PERIZIA (Quesito n. 16)

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, dopo aver effettuato in loco il giorno **14/02/2023** i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo gli uffici dell'edilizia privata del Comune di Ravenna, con l'Ufficio Demografico del Comune di Ravenna, con l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni) di Ravenna, e con l'amministratore condominiale protempore, espone quanto segue.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### QUESITO N. 1

Alla data del **21/02/2024** i beni immobili oggetto di stima risultavano così identificati al Catasto Fabbricati:

#### **1) APPARTAMENTO**

**Dati identificativi:** Comune di RAVENNA sez. Urb. RA  
Foglio 173 Particella 249 Subalterno 16

**Classamento:**

Rendita: **Euro 382,18**

Categoria **A/2** - Classe **2** - Consistenza **4 vani**

**Indirizzo:** via Godo Piano 1-2

**Dati di superficie:** Totale: 90 mq Totale escluse aree scoperte b): 87 mq

#### **2) POSTO AUTO SCOPERTO**

**Dati identificativi:** Comune di RAVENNA sez. Urb. RA  
Foglio **173** Particella 249 Subalterno **37**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 34,09**

Categoria **C/6** - Classe 1, Consistenza **12 mq**

**Indirizzo:** via Godo Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **12 mq**

Gli immobili di cui sopra risultano dalle visure intestati a:

1.....

(.....)

nata .....

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione con .....

2. ....

Procedimento di esecuzione immobiliare  
n. 144/2023 R.G.E.

.....

contro

.....

11

Relazione di accertamento peritale

(CF .....  
nato a NAPOLI (NA) il .....  
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni .....

Le planimetrie catastali sono state reperite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate in data 17/02/2024 ed allegate alla presente Relazione Peritale.

Relativamente alla conformità allo stato di fatto delle planimetri catastali, non si rilevano incongruenze.

## **CONFINI**

### **QUESITO N. 1**

L'unità Abitativa confina con le seguenti ragioni :

- sub. 17 – ragioni - .....
- sub. 15 – ragioni .....
- sub. 7 – BCNC - .....

In merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito.

## **EVENTUALE FORMAZIONE IN LOTTI**

### **QUESITI NN. 1 E 10**

Stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile una divisibilità del bene e/o l'ulteriore formazione in lotti.

## **EVENTUALI OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO**

### **QUESITO N. 1**

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere, come detto, censita al Catasto dei Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati, pertanto non si ritiene opportuno procedere ad operazioni di frazionamento.

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **QUESITO N. 2**

Si tratta di un appartamento ed un posto auto siti in località Villanova (RA) e facenti parte di un complesso condominiale denominato "SMERALDO". (CF 92064580399).



Il complesso condominiale si compone di n° 22 abitazioni, n° 2 autorimesse , n° 19 posti auto scoperti ed è gestito da una AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE . Il condominio insiste all'interno di un'area delimitata su tre lati con ingresso dalla via Godo.

L'appartamento si sviluppa al primo e secondo piano e l'accesso avviene tramite una scala esterna.

L'appartamento si compone di un ampio soggiorno / cucina ed un ripostiglio. Dalla cucina si accede ad un balcone posto sul retro.

Tramite un scala interna si accede al piano superiore dove si sviluppa la zona notte composta da due camere da letto , un bagno ed un balcone.

L'appartamento misura complessivamente **mq 78,31** (al lordo dei divisori interni ed al netto della muratura esterna).

### **STATO DI CONSERVAZIONE DEL CONDOMINIO**

Il complesso condominiale nel quale è posto l'appartamento, si presenta in buono stato di conservazione.

### **STATO DI CONSERVAZIONE DELL'APPARTAMENTO**

L'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione fatta eccezione per la zona notte dove SONO EVIDENTI AFFIORAMENTI DI CONDENSE E MUFFE NELLE MURATURE ESTERNE.

Le finiture riscontrate in sede di sopralluogo sono le seguenti:

- *Pavimento in piastrelle di gres per i bagni e legno a listello per la zona notte;*
- *Rivestimento bagno in piastrelle di ceramica;*
- *Il bagno è dotato di sanitari in ceramica bianchi e piatto doccia, tutti gli elementi risalgono all'epoca di costruzione del condominio;*
- *Infissi in legno con doppio vetro e scuretto in legno;*
- *Porte interne in legno con anta tamburata bianca;*
- *Portoncino di ingresso del tipo "Caposcala"*
- *Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas (modello baxi-eco) e corpi scaldanti in acciaio;*



.....

- *L'impianto elettrico è a distribuzione su condotte murate a frutti e placche, è presente l'impianto video-citofonico;*

### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

A completamento della descrizione di cui sopra, viene allegata esaustiva documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo avvenuto in data 21/02/2024.

### **ASSOGGETTABILITÀ AD IVA**

#### **QUESITO N. 2**

Rimandando ad ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, trattandosi di immobile ad uso abitativo ed essendo l'esecutata persona fisica, la vendita non appare soggetta ad IVA.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA - URBANISTICA ED AGIBILITÀ**

#### **QUESITO N. 3 - 4**

Con pratica Numero protocollo istanza 42159 del 26/02/2024 - ACCESSO ATTI N. 1735/2024 si è proceduto alla richiesta di accesso agli atti amministrativi ed in particolare delle pratiche edilizie **relative all'intero complesso edilizio** recuperando i seguenti documenti :

- Permesso di Costruire n° 290 del 03/05/2005 Prot. n° 39005 del 19/05/2004 ;
- DIA var. in C.O. Prot. n° 87602 del 08/11/2005;
- DIA var. in C.O. Prot. n° 101210 del 19/12/2005;
- DIA var. in C.O. Prot. n° 84121 del 28/09/2006;
- DIA Prot. n° 68921 del 28/07/2006 (recinzione);
- DIA var. in C.O. Prot. n° 103634 del 29/11/2006 (var. co rec.);
- DIA var. in C.O. Prot. n° 21900 del 14/03/2007 (var. co rec.);
- Comunicazione di fine lavori PG 22410 del 15/03/2007 con allegata Scheda Tecnica Descrittiva;
- Pratica Sismica Prot. n° D/37/2005 del 03/11/2005 – Prot. Gen. n° 8467.

#### **ABITABILITÀ :**

In data 19/12/2006 con pratica Prot. n° 104960 del 01/12/2006 è stata depositata la **RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ** unitamente alla scheda TECNICA DESCRITTIVA.

Procedimento di esecuzione immobiliare

.....  
[REDACTED]  
.....  
contro

La Scheda Tecnica descrittiva :

“... TIENE LUOGO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ, COSÌ COME PURE NEL CASO DI INUTILE DECORSO DEL TERMINE DI 90 GG DALLA PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA DEL CERTIFICATO.”

Nel caso specifico a far data **dal 01/03/2007**.

Ai fini della regolarità edilizia, si evidenzia la presenza di un WC nel ripostiglio accessibile dalla cucina.

Tale condizione per norma igienica non risulta conforme per mancanza dell'anti-bagno.

Si prevede la rimozione del WC e chiusura della cassetta di scarico.

Il costo previsto di tale intervento si stima in complessivi **€ 500,00 + iva**

### **COLLAUDO STRUTTURE**

Le strutture sono state COLLAUDATE ai sensi dell'Art. 7 della legge 1086/71 per le strutture in c.a. e ai disposti del DM 20/11/87 per le strutture in muratura, in data 03/11/2006 da Ing. Cangini Elvio – Ravenna - iscritto all'ordine degli ing. di Ravenna al n° 630 con deposito prot. n 104960 del 19/12/2006 su pratica strutturale n° 159/2005 .

## **DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA QUESITO N. 5**

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e/o specialistici, salvo quanto espresso nel paragrafo “Formalità, vincoli e oneri”.

In particolare, il RUE inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno delle seguenti zone e perimetri:

### **RUE 2**

- ➔ Spazio rurale, Uso insediativo, Altre forme insediative, SR8 - Insediamenti lineari residenziali Art. VI.3.4 –
- ➔ Spazio rurale, Uso insediativo, Altre forme insediative, SR8 - Insediamenti lineari residenziali Art. Art. VI.3.4 c5–
- ➔ *Data la natura del bene, NON NECESSITA DEL C.D.U. ;*



## DATI DI PIGNORAMENTO

### QUESITO N. 6

Con atto giudiziario di pignoramento immobiliare del 12/12/2023 n. di rep. .... – Tribunale di Ravenna, trascritto a Ravenna in data 27/12/2023 ai nn. .... del registro Gen. e .....9 del registro Particolare, è stato pignorato a favore di [REDACTED] quanto segue:

#### Unità negoziale n. 1

##### → Immobile n. 1

Comune H199 - RAVENNA (RA)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - RA Foglio 173 Particella 249 **Subalterno 16**  
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 4 vani  
Indirizzo VIA DEL GODO N. civico -  
Piano 1-2

##### → Immobile n. 2

Comune F029 - MASSA LOMBARDA (RA)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - RA Foglio 173 Particella 249 **Subalterno 37**  
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 12 metri quadri  
Indirizzo VIA DEL GODO N. civico -

*A favore*

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

**Contro**

[REDACTED]  
[REDACTED] VATI Nome .....

Nato ..... (NA)

Sesso M Codice fiscale .....

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome .....Nome .....

Nata il .....

Sesso F Codice fiscale .....

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

Procedimento di esecuzione immobiliare  
n. 144/2023 R.G.E.

[REDACTED]  
contro

16

Relazione di accertamento peritale



LA ██████████ HA NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO IN DATA ..... CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO ..... OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO  
INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI  
TRASCRIZIONE**

**QUESITO N. 6**

Non risultano discordanze tra gli identificativi catastali e quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

**PLANIMETRIA E DATI CATASTALI**

**QUESITO N. 6**

Le planimetrie catastali, in atti dal 06/09/2006 prot. RA0096345, sono state reperite dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate e allegate alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo "*Identificazione catastale*".

Relativamente alla conformità allo stato di fatto con le planimetrie catastali attualmente depositate, non si rilevano discordanze.

**EVENTUALE ACCATASTAMENTO**

**QUESITO N. 6**

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere censite al Catasto dei Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati e le planimetrie allegate.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo.

**PROPRIETÀ ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

**QUESITO N. 7**

Come detto, da un punto di vista catastale, l'immobile risultava alla data del 01/05/2024 intestato a:

1. ....  
(CF .....

2. ....  
(CF .....

Nella certificazione notarile sostitutiva redatta in data 15/01/2023 dal Dott. Francesco Casarini Notaio in Anzola Emilia iscritto al Collegio Notarile di Bologna, prodotta dal

precedente, la proprietà veniva individuata analogamente.

Nell'atto di provenienza (atto di compravendita del 23/01/2009 Numero di Rep. .... – Notaio VISCO VALERIO sede Ravenna, Trascritto il 03/02/2009 nn. ....), la proprietà veniva individuata analogamente.

**Venditore** : .....

**Acquirenti** :

1) .....

2) .....

Oggetto dell'atto :

(Citazione stralciata dall'atto)

“ ... porzione di fabbricato sito in Ravenna Fraz. Villanova via Godo n. 38/L e precisamente un appartamento posto al piano primo e secondo, di vani utili due oltre a servizi ed accessori .... “ :

- Foglio 173, mappale 249, subalterno 16, Via del Godo, Piano 1-2, categoria A2, classe 2, zc 4, vani 4, Rendita Catastale € 382,18;
- Foglio 173, mappale 249, subalterno 37, Via del Godo, Piano T, categoria C6, classe 1, zc 3, mq 12, Rendita Catastale € 34,09;

#### **NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI**

##### **QUESITO N. 7**

Non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote.

##### **DIVISIBILITÀ**

##### **QUESITO N. 7**

Non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote. In ogni caso, stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene.

#### **PROVENIENZA DEL BENE**

##### **QUESITO N.8**

Nella certificazione notarile sostitutiva redatta in data **15/01/2024**, dal Dott. Francesco Casarini, Notaio in Anzola Emilia (BO), iscritto al Collegio Notarile del distretto di Bologna, prodotta dal precedente, veniva riportato che :

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del **5/01/2024**, si e formalità:

Procedimento di esecuzione immobiliare  
n. 144/2023 R.G.E.

.....

contro

.....

## PROVENIENZA

*Gli immobili innanzi descritti sono pervenuti a ....., per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, ....., per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, da ....., titolare della piena proprietà, per scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Visco Valerio, del 23-01-2009, rep. .... e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Ravenna il 03-02-2009 al n. .... del registro generale e al n. .... del registro particolare.*

## ATTI PREGIUDIZIEVOLI

### QUESITO N. 8

Nella certificazione notarile sostitutiva, prodotta dal precedente, veniva riportato quanto segue:

#### **Procedura esecutiva a carico di:**

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 03-02-2009 al n. 2128 del registro generale e al n. 375 del registro particolare, Euro 262.500,00, Notaio Visco Valerio del 23-01-2009, rep. 41244/11434, a favore BNP Paribas Personal Finance s.p.a. sede Milano cf 09464450155 a fronte di un capitale di Euro 175.000,00, durata 30 anni, a carico di ....., titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, ....., titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale.

Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione.

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento trascritto il 27/12/2023 al n. ....del registro generale e al n. ....el registro particolare, Tribunale di Ravenna- Unep di Ravenna del 12-12-2023, rep. ...., a favore [REDACTED], a carico ....., titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, ....., titolare della quota di 1/2 di piena proprietà.

Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione.

La sottoscritta Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ravenna Servizio Ili Pubblicità Immobiliare

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti successivamente alla certificazione notarile sostitutiva, relativamente all'immobile in oggetto e rispetto agli

esecutati. Dalle ispezioni svolte alla data del 26/02/2024, non risultano successive ulteriori trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sui beni oggetto del pignoramento per le quote oggetto di pignoramento.

## **CONSISTENZA COMMERCIALE**

### **QUESITO N. 9**

Per l'immobile residenziale oggetto della presente verrà determinata la "*consistenza ragguagliata*" (o *superficie commerciale*) espressa come somma tra la consistenza reale delle superfici utili e la consistenza reale delle superfici accessorie omogeneizzate, mediante l'applicazione dei relativi coefficienti di ragguaglio, generalmente secondo quanto stabilito dal D.P.R. n.°138/98.

Le consistenze sono state desunte da rilievo effettuato in sede di sopralluogo.

- Appartamento al lordo dei divisori interni e comprensivo dell'ingombro vano scala interna di collegamento, corrispondente alla sup. ragguagliata: **mq 76,31**
- Balconi – mq 9,50 al 25% = **mq 2,37**
- Posto auto scoperto – mq 12,00
- **TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE** **MQ 78,68**

## **STIMA DEL BENE**

### **QUESITO N. 9**

#### **CRITERI DI VALUTAZIONE PERITALI ADOTTATI PER I BENI IMMOBILI**

I parametri di stima hanno tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei vari immobili e, precisamente:

- a)** Posizione territoriale nell'ambito del territorio comunale;
- b)** Posizionamento dell'immobile in riferimento al contesto agli strumenti urbanistici del Comune di appartenenza;
- c)** Uso specifico;
- d)** Andamento del mercato per beni simili della zona;

Inoltre per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene sono stati analizzati i *VALORI COMMERCIALI DI MEDIA DERIVATI DALLE QUOTAZIONI - OMI – OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE* che nel caso specifico riferito al "2° SEMESTRE ANNO 2023".



Nel dettaglio :

Fascia / zona : Fascia/zona: suburbana

Codice Zona : E12

Destinazione : Residenziale - TIPO CIVILE

VALORE min. €/mq 1150 + valore max €/mq 1600

Posto auto scoperto Valore Max. 640;

Ciò stante, nell'ambito della esperienza del perito estimatore, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'immobile, il contesto, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

ABITAZIONE            **€/MQ 1.500,00**

POSTO AUTO            **€/MQ 600,00**

### **DEPREZZAMENTI**

#### **QUESITO N. 9**

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste non possano ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti, in ragione in particolare dalla naturale vetustà dell'immobile, della manutenzione dello stesso e della necessità di interventi di manutenzione al fine di ripristinare le caratteristiche di un immobile in stato conservativo normale.

Pertanto, sulla base dell'esperienza del perito, si ritiene di applicare un deprezzamento pari al **10%** del valore precedentemente ottenuto, **commisurato anche ai costi di un ragionevole intervento di manutenzione ordinaria.**

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, stante le precisazioni espresse nei paragrafi "Planimetria e dati catastali" e "Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità", non viene applicato alcun deprezzamento.

Relativamente infine alle eventuali spese condominiali insolute, sulla base di quanto esaminato, si ritiene di considerare specifiche detrazioni indicate nel paragrafo di riferimento, ottenute sulle informazioni assunte dall'amministratore di condominio, che risultano pari a **€ 788,49** (rispetto alle ultime due annualità a consuntivo).

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del **15%** del valore.

### CONTEGGI DI STIMA

#### QUESITO N. 9

Il più probabile valore del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue.

Valore dell'abitazione	mq 78,68 x €/mq 1.500,00 =	€	118.020,00
Valore posto auto	mq 12,00 x €/mq 600,00 =	€	7.200,00
		=====	
	<b>SOMMA</b>	€	<b>125.220,00</b>
Detrazione per lo stato d'uso e manutenzione	- 10%	- €	<b>12.522,00</b>
	<b>RESTANO</b>	€	<b>112.698,00</b>
Detrazione per costi di ripristino (vedi paragrafo urbanistica)		-€	<b>500,00</b>
Detrazione per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene	€ - 15%	-€	<b>16.904,70</b>
<b>DETRAZIONE PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AL BIENNIO 2022 /2024 (€ 788,49)</b>		-€	<b>788,49</b>
	<b>RESTANO</b>	€	<b>94.504,81</b>
<b>VALORE DELLA PROPRIETÀ DA INSERIRE NEL BANDO<sup>1</sup></b>		€	<b>94.500,00</b>

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

#### QUESITO N. 11

In sede di sopralluogo avvenuto in data 21/02/2024 ore 15,00 alla presenza del custode Avv. Federica Bandini nominato custode giudiziario della procedura esecutiva n. 144/2023 Tribunale di Ravenna, l'immobile risultava OCCUPATO dagli esecutati con i due figli minorenni.

L'immobile è arredato.

<sup>1</sup>Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

Sulla base delle informazioni anagrafiche assunte presso il Comune di Ravenna, Servizi demografici, in data 04/03/2024, risultavano residenti presso l'immobile i seguenti soggetti:

- .....)
- .....)
- .....)
- .....)

Risultano iscritti all'indirizzo :

via Godo n. 38 – lettera : L

Comune Ravenna (RA).

### **FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)**

#### **QUESITO N. 11**

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) si rimanda al paragrafo “Atti pregiudizievoli”.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo “Destinazione urbanistica” (oltre a quanto indicato al precedente paragrafo). Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

Relativamente alla gestione delle parti comuni è stata effettuata una verifiche presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, rilevando la presenza di elaborati planimetrici e/o elenco subalterni ed in particolare con l'identificazione delle parti comuni così individuati :

→ Sub. 3 – B.C.N.C. INGRESSO P.T. A SERVIZIO DEI SUB.

9,17,18,24,25,26,50

→ Sub. 5 – B.C.N.C. SCALA P.T. – P1 – P2 A SERVIZIO DEI SUB. SI SUB.

17,18,24,25,26

→ Sub. 6 – B.C.N.C. INGRESSO P.T. E SCALA P.T-P1-P2 A SERVIZIO DEI SUB :

22,23,27,29

→ Sub. 7 – B.C.N.C. SCALA P.T. –P1 E BALLATOIO LOGGIA P1 A SERVIZIO DEI SUB:

15 E 16

Per ogni altro onere e vincolo, si fa riferimento a quanto indicato nell'atto di provenienza precisando che l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, con ogni comproprietà di legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

In merito ad oneri di natura condominiale, il condominio è provvisto di REGOLAMENTO CONDOMINIALE DEL TIPO ASSEMBLEARE, il quale riporta le regole relative all'amministrazione, all'uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese e ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sulle parti comuni.

## **SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI**

### **QUESITO N. 11**

L'amministrazione condominiale Protempore Amministrazioni Condominiali Lancellotti Rovena via Monsignor Lanzoni, 29 48123 - Ravenna tel. 0544 450259, mi consegna Il regolamento Condominiale e il consuntivo "Nominativo" a carico dell'esecutato relativo all'Esercizio ordinario, ed in particolare consuntivo "2021/2022" - "2022/2023" e preventivo "2023/2024" rilevando **UNA PASSIVITÀ complessiva PARI AD € 788,49**

In merito alle spese future di gestione dell'immobile, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, dipendendo questo anche dalle modalità di utilizzo, e si rimanda unicamente ad eventuali IMU, TASI, TARI, ecc da verificare a cura del futuro proprietario e dipendenti dalla natura/tipologia dello stesso.

Per una disamina delle spese ordinarie di gestione, si allega alla presente il Bilancio a Preventivo per l'anno 2023 / 2024.

## **GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO**

### **QUESITO N. 11**

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto riportato nella Relazione Notarile prodotta dal precedente, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 23/01/2009 Numero di repertorio 41243/11433 Notaio Valerio Visco Sede RAVENNA trascritto il 03/02/2009 nn. 2127 gen. 1359 part.), il diritto del debitore





esecutato risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che i beni non risultino gravati da tali pesi.

**ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI  
PUBBLICA UTILITÀ**

**QUESITO N. 12**

Dalle ispezioni svolte alla data del 16/02/2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultando altresì diverse ulteriori informazioni, non appaiono in essere procedure espropriative di pubblica utilità relativamente all'immobile oggetto del pignoramento.

**PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**QUESITO N. 13**

La planimetria dell'immobile e la documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo in data 21/02/2024) vengono allegate alla presente perizia, anche per la completa descrizione del bene pignorato.

**SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI**

**QUESITO N. 14**

L'esperto provvede a depositare una separata e succinta descrizione del lotto secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

**REDAZIONE DI PERIZIA ANONIMA**

**QUESITO N. 15**

Una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), viene allegata alla presente perizia.

**CONCLUSIONI**

Il valore dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, siti in località Villanova n° 38/L, come segue:

**LOTTO UNICO**

*costituito da Abitazione e posto auto scoperto*

Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, siti a Villanova via Godo n° 38/L distinto al Catasto Fabbricati comune di Ravenna Sez. Urb. RA– Foglio 173 Mappale 249 sub. 16 (appartamento), sub. 37 (Posto Auto) :

**€ 94.500,00**



Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Ravenna il 06/05/2024

Con osservanza.

**Il consulente Tecnico**

(Documento firmato digitalmente)



## ALLEGATI

1. Relazione Notarile prodotta dal precedente;
2. Nota di trascrizione del pignoramento
3. Documentazione catastale.
  - 3.1 Visura storica per immobile: Appartamento sub. 16
  - 3.2 Visura storica per immobile: posto auto sub. 37
4. Planimetrie Catastali:
  - 4.1 Appartamento sub. 16;
  - 4.2 Posto Auto sub. 37
5. Documentazione fotografica
6. Atto di provenienza;
7. Elaborato Planimetrico;
8. Documentazione amministrativa - Pratiche Edilizie e abitabilità;
9. Ispezione Ipotecaria 2024;
10. Chek list;
11. Bilancio cond. a consuntivo 2022/2023 e a preventivo 2023/2024;
12. Regolamento condominiale;
13. Versione Garante
14. Allegato "A" foglio riassuntivo;