

	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. PIERVITTORIO FARINELLA	
	* * *	<u>N. 12/2023 R.G.</u>
	PERIZIA PER PROCEDIMENTO DI SOVRAINDEBITAMENTO	
	contro	
	XXX	
	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 10/11/2015	
	nominava lo scrivente Arch. GIOVANNI LA MELA, con studio in Ravenna	
	Via G. Brunelli n° 52, gli conferiva l'incarico di rispondere al seguente	
	quesito:	
	➤ identifichi esattamente i beni oggetto della procedura e di proprietà	
	del debitore, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali,	
	controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di	
	pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili,	
	fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie	
	degli esterni e degli interni in formato digitale;	
	➤ verifichi la proprietà dei beni in capo alla parte debitrice e l'esatta	
	loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli	
	d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa,	
	fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, trascritto in	
	favore del debitore o dei suoi danti causa. Solo ove di tale titolo	
	risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.	

- accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta, procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di apertura della procedura. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.
- prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie catastali degli immobili di cui all'atto di pignoramento e verifichi la conformità delle stesse e dei dati catastali allo stato di fatto;
- dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti e nel caso di immobili che hanno provenienza successoria segnali la eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione di eredità;
- riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo al debitore, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le

modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare

riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al

pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente

Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa

registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza

per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato

dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca

copia ed allegli tutti i documenti rinvenuti.

➤ provveda a verificare, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli

trascritti, di carattere storicoartistici, di prelazione dello Stato ex D.

Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri gravanti sugli immobili

pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura

condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla

attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere

storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni

Culturali, diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico

dell'acquirente;

➤ provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche

di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o

che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

➤ verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e

manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese

straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora

scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni

precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali

procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

- verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale nei previsti casi di legge;
- provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità, nei previsti casi di legge;
- per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo le caratteristiche di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando orientativamente l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie.
- in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando orientativamente gli eventuali costi della stessa; 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, ai fini della istanza di condono che

l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli

immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo

40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.

46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando orientativamente il

costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- qualora i fabbricati non siano ancora censiti al C.F., provveda, previo specifica autorizzazione e a fronte di specifico preventivo di spesa a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento;

- segnali eventuali variazioni colturali o cambi d'uso;

- proceda alla stima dei singoli beni, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche dei parametri OMI), 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 di 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, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene

venduto (da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 15

% sul valore finale);

- nell'ipotesi siano compendio attivo della procedura una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;
- evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...);
- precisi se gli immobili siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, e, quando necessario, richieda l'autorizzazione, previo specifico preventivo, a predisporre i

necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza

di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive,

la necessità di costituirle etc.;

- acquisisca il numero di codice fiscale del debitore;
- acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
- acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
- segnalare al Liquidatore di verificare presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);
- formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;
- provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già

indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'ALLEGATO "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di quota, sia con riferimento alla quota sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.

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 e con l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni), espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di stima 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

o DESCRIZIONE DEL BENE

o 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.

La stima 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 la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c. si allega visura e planimetria catastale.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

TRASCRIZIONE del 27/11/2023 - Registro Particolare 16250 Registro

Generale 22277 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio

39/2023 del 11/04/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI

APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

A favore di

MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE

CONTROLLATA DI XXX

Contro

XXX nata a Ravenna (Ra) il 28/11/1962, XXXXXXXX, proprietà per 1/1

*Appartamento al piano sesto, in condominio residenziale, oltre a garage al piano terra e millesimi di proprietà delle parti comuni (con espressa esclusione dell'area di sedime e di quella scoperta pertinenziale di proprietà del Comune di Ravenna), siti in Ravenna via Tommaso Gulli n° 245, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune, al **foglio 81 con la particella 817, sub. 29** (categoria A/4, classe 4, vani 5, R.C. Euro 464,81) e al **foglio 81 con la particella 819, sub. 13** (categoria C/6, classe 2, 14mq, R.C. Euro 69,15).*

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Porzione di fabbricato condominiale sito nel Comune di Ravenna, alla via Tommaso Gulli n° 245 e precisamente trattasi di un appartamento posto al piano sesto con garage al piano terra e comproprietà pro quota delle parti e cose comuni dell'intero fabbricato.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dall'ingresso condominiale tramite il vano scala e l'ascensore; l'appartamento è costituito da un'ampia zona giorno con angolo cottura con affaccio sul balcone esterno, un piccolo disimpegno collega due camere da letto ed un locale servizio igienico ed un ripostiglio.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di stima, risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, beni intestati a:

- XXXXXXXX nata a Ravenna (RA) il 28/11/1962, proprietà

superficiaria 1000/1000.

- **Comune di Ravenna** – 00354730392 proprietà per l'area.

Foglio 81

- **Particella 817, sub. 29, via Tommaso Gulli n. 245**, piano sesto, int. 24, categoria A/4, classe 4, vani 5, R.C. € 464,81 con espressa esclusione dell'area di sedime e di quella scoperta pertinenziale di proprietà del Comune di Ravenna.
- **Particella 819, sub. 13, via Tommaso Gulli n. 245**, piano terra, categoria C/6, classe 2, 13 mq², R.C. € 69,15 con espressa esclusione dell'area di sedime e di quella scoperta pertinenziale di proprietà del Comune di Ravenna.

L'area su cui sorge l'immobile è censita al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, sezione Ravenna:

- foglio 81 col mappale n. 817, E.U. di mq. 427
- foglio 81 col mappale n. 819, E.U. di mq. 194

la relativa area cortilizia scoperta è censita al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, sezione Ravenna:

- foglio 81 col mappale n. 760, E.U. di mq. 2664

* * *

PROPRIETÀ

- XXXXXXXX nata a Ravenna (RA) il 28/11/1962, proprietà superficiaria 1000/1000.
- **Comune di Ravenna** – 00354730392 proprietà per l'area.

* * *

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

Il bene pignorato risulta conforme a quanto censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna.

* * *

CONFINI

L'appartamento confina con ragioni XXXXXXXX, vano scale comune, area scoperta, salvi altri;
il garage con area scoperta, ragioni XXXXXXXX, ragioni XXXXXXXX, salvi altri.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Sul bene oggetto di pignoramento risultano gravare patti e servitù citate nell'atto di compravendita redatto dal Notaio Eraldo Scarano del 13 settembre 2001 rep. n. 101118, trascritto a Ravenna il 19 settembre 2001 reg. part. 10450 reg. gen. 16984; risultano porzioni di quota di comproprietà delle parti comuni.

- Servitù a favore dell'Enel trascritta a Ravenna il 1 luglio 1981 art. 5977 e con la servitù reciproca di passaggio a carico ed a favore delle particelle n.760 e 761 trascritte a Ravenna 8 giugno 1984 art. 4690.
- Immobile realizzato in diritto di superficie su area P.E.E.P. in virtù di di convenzione stipulata con il Comune di Ravenna in data 23.10.1981 repertorio n. 71052/7953, ed ivi trascritto il 9 novembre 1981 art. 9025,

Si rimanda all'articolo dell'atto di provenienza.

* **

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La debitrice nella persona di XXXXXXXX è legalmente separata.

* **

PROVENIENZA DEL BENE**CENNI STORICI CATASTO FABBRICATI**

- Nel 1987, alla data dell'impianto meccanografico (30/06/1987) al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna il mappale 760, zona censuaria 1, senza classamento, intestata a COMUNE DI RAVENNA con sede in Ravenna C.F. 00354730392 **PROPRIETARIO DEL SUOLO** e SOCIETA' COOPERATIVA CASA COOP. 1 A.R.L. con sede Ravenna **UTILISTA DELLA SUPERFICIE** - per il fabbricato;
- Nel 1984, in forza di atto del 27/09/1984 Pubblico ufficiale CONTE Sede RAVENNA (RA) Repertorio n. 78168 - UR Sede RAVENNA (RA) Registrazione n. 4238 registrato in data 12/10/1984 - ASSEGNAZIONE Voltura n. 6377/1984 in atti dal 07/10/1987 per il fabbricato l'immobile veniva intestato a XXXXXXXX nata a FAENZA (RA) il 31/07/1948 c.f. XXXXXXXX e XXXXXXXX nato a REVERE (MN) il 11/10/1958 c.f. XXXXXXXX e COMUNE DI RAVENNA sede in RAVENNA (RA) per Proprietà per l'area.
- Nel 1998, in forza di atto del 16/02/1998 Pubblico ufficiale ASARO GIROLAMO Sede RAVENNA (RA) Repertorio n. 5949 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1558.1/1998 in atti dal 18/02/1998 a favore di XXXXXXXX nato a RAVENNA (RA) il

17/08/1962 c.f. XXXXXXXX.

- Nel 2001, in forza di atto del 13/09/2001 Pubblico ufficiale ERALDO SCARANO Sede RAVENNA (RA) Repertorio n. 101118 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 10450.1/2001 Reparto PI di RAVENNA in atti dal 20/09/2001 a favore di XXXXXXXX nata a RAVENNA (RA) il 28/11/1962 c.f. XXXXXXXX; e VOLTURA D'UFFICIO del 13/09/2001 Pubblico ufficiale ERALDO SCARANO Sede RAVENNA (RA) Repertorio n. 101118 - RIPRISTINO DIRITTI TRASCR. N 10450/2001 Voltura n. 1354.1/2006 - Pratica n. RA0024530 in atti dal 23/02/2006.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

A tutto il 28 giugno 2024 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:

- **Patti, clausole, servitù e condizioni** citate e/o richiamate nell'atto di compravendita TRASCRIZIONE del 19/09/2001 - Registro Particolare 10450 Registro Generale 16984 Pubblico ufficiale ERALDO SCARANO Repertorio 101118 del 13/09/2001In particolare detto rogito richiama i *“nella vendita sono compresi proporzionali diritti sulle parti di uso comune o condominiali a norma di legge e dei titoli di provenienza. la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che l'immobile col presente atto compravenduto e stato realizzato in diritto di superficie su area p.e.e.p. in virtù di convenzione stipulata con il comune di Ravenna*

con atto per notaio conte di Ravenna in data 23 ottobre 1981, repertorio n. 71502/7953, registrato a Ravenna il 10 novembre 1981 al n. 4852 ed ivi trascritto il 9 novembre 1981 art. 9025 e dichiara di pienamente conoscerne ad accettarne tutte le pattuizioni con particolare riferimento alla durata del diritto di superficie ed alla sua rinnovabilità, ai requisiti soggettivi che devono possedere gli acquirenti ed i locatari dell'immobile, alla determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione, alla facoltà di concedere ipoteche, all'obbligo di mantenere la destinazione d'uso residenziale, al sistema sanzionatorio. tale convenzione deve intendersi come qui riportata integralmente. la medesima parte acquirente dichiara infine di essere in possesso dei requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione degli alloggi di edilizia economica e popolare, come da comunicazione del comune di Ravenna - area pianificazione territoriale ed economica - in data 19 luglio 2001 p.g. 35974/2001, che in originale si allega all'atto che si iscrive sotto la lettera "a".

- **Ipoteca volontaria:** ISCRIZIONE del 19/09/2001 - Registro Particolare 3484 Registro Generale 16985 Pubblico ufficiale ERALDO SCARANO Repertorio 101119 del 13/09/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- **Ipoteca GIUDIZIALE:** ISCRIZIONE del 19/03/2005 - Registro Particolare 1406 Registro Generale 6635 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 59/2005 del 26/01/2005 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- **ISCRIZIONE** del 17/08/2021 - Registro Particolare 3309 Registro

Generale 18319 Pubblico ufficiale ERALDO SCARANO Repertorio

101119 del 13/09/2001 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante

da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA

DI MUTUO

- **TRASCRIZIONE** del 27/11/2023 - Registro Particolare 16250

Registro Generale 22277 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI

RAVENNA Repertorio 39/2023 del 11/04/2023 ATTO

GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

“con la proporzionale quota di comproprietà delle parti e cose comuni

dell'intero fabbricato, tali a norma di legge e per destinazione, con espressa

esclusione dell'area di sedime e di quella scoperta pertinenziale di proprietà

del Comune di Ravenna”.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e

catastale, secondo la vigente normativa fiscale.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Presso gli archivi del Comune di Ravenna sono state reperite le seguenti

pratiche riguardanti il fabbricato:

1. **Permesso di costruire n. 2123 del 16/06/1981 P.G. 24473/81**

intestata alla ditta CASACOOOP 1 RAVENNA;

2. **Abitabilità del 23/09/1983 P.G. 22786/83** intestata alla ditta

CASACOOP 1 RAVENNA.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ravenna è emerso che sull'immobile non sussistono contratti di affitto registrati. Per tanto, a parere dello scrivente il bene appare da liberarsi al decreto di trasferimento.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE,

DELLE PERTINENZE ED ACCESSORI

L'immobile in oggetto è una porzione di fabbricato condominiale situato nel Comune di Ravenna, in via Tommaso Gulli n. 245. Si tratta di un appartamento al sesto piano con garage al piano terra e comproprietà pro quota delle parti comuni dell'intero edificio. L'ingresso all'appartamento avviene attraverso l'entrata condominiale, servita da scala e ascensore.

L'unità immobiliare è composta da una zona giorno con angolo cottura che si apre su un balcone esterno, un piccolo disimpegno che conduce a due camere da letto, un bagno e un ripostiglio. Il fabbricato condominiale è costituito da otto piani fuori terra con un'area scoperta destinata ai residenti.

Al piano terra si trovano le autorimesse e le cantine, mentre ai piani superiori ci sono cinque appartamenti per piano, per un totale di 28 unità abitative. La struttura portante dell'edificio è realizzata in cemento armato con setti portanti e pilastri, tamponamenti in laterizio e copertura piana in latero-

cemento. L'esterno dell'edificio è intonacato e tinteggiato di giallo, con parapetti dei balconi in grigio. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e le tapparelle in PVC risalgono all'epoca di costruzione. Le porte interne sono in legno. I bagni sono dotati di rubinetterie, sanitari e piatto doccia funzionanti. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle in gres, con battiscopa dello stesso tipo. Le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica porcellanata. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia e in parte esterno, realizzato secondo le normative dell'epoca ma rimaneggiato e aggiornato ma ad oggi non vi sono dichiarazioni di conformità attestante la conformità dello stesso. Il riscaldamento è condominiale con radiatori in alluminio a piastra. L'immobile necessita di manutenzione, essendo in condizioni modeste e insufficienti. Si segnala una variazione d'uso del ripostiglio, trasformato in bagno, e la chiusura di una loggia con infissi in alluminio, che richiedono una sanatoria. Inoltre, è stato installato un controsoffitto in cartongesso da rimuovere e il muretto della doccia necessita di regolarizzazione. Le spese condominiali ordinarie ammontano a circa 2.410 euro annui.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

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

Appartamento P.6°	ca. mq	87,60
Balcone (al 50%)	ca. mq	3,35
Garage	ca. mq	12,70

Totale superficie commerciale	ca. mq	103,65
--------------------------------------	---------------	---------------

* * *

CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili descritti, si ritiene di applicare quello “sintetico - comparativo”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi o assimilabili.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei singoli beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Ravenna il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a misura considerando quanto riportato dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riportante i seguenti valori:

- Abitazioni di tipo economico, in stato normale (min/max): €/mq 1,100/1400,00.

Si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del contesto e quant'altro d'interesse per la stima:

- abitazioni €/mq. 1250,00

Visto e considerato l'attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale dei beni in oggetto, considerati liberi*, sarebbe:

Immobile sito a Ravenna via Tommaso Gulli n. 245:

mq. 103 x € 1250,00 = € 129.000,00

VALORE DELL'INTERO BENE € 129.000,00

(euro cento ventinovemila/00)

* * *

DEPREZZAMENTI

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, si ritiene opportuno applicare un 5%.

Relativamente allo stato di possesso, alla situazione occupazionale, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, si ritiene opportuno operare ulteriori specifiche detrazioni un 5% visto che l'immobile sorge sua area P.E.E.P..

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica/catastale, si ritiene opportuno operare ulteriori specifiche detrazioni pari al valore di 2.000,00€.

CONTEGGI DI STIMA

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

Valore dell'immobile:

mq. 103 x € 1250,00 = € 129.000,00

Detrazioni per lo stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche

dell'immobile (5,00%):	- € 12.900,00	
Restano:	€ 6.450,00	
Detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale:		
	- € 2.000,00	
Restano:	€ 120.550,00	
Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non		
eliminabili (10,00%):	- € 6.027,50	
Restano:	€ 114.522,50	
Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del		
bene come richiesto dal giudice (15,00%):	- € 17.178,37	
Restano:	€ 97.334,12	
Detrazione per spese condominiali insolute:	- € 7.115,91	
Restano:	€ 90.228,21	
Valore da inserire nel bando (*):	€ 90.000,00*	
<i>* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori.</i>		
* * *		
RIEPILOGO		
Il più probabile valore di mercato dell'immobile da inserire nel bando		
viene quindi determinato come segue:		
Valore dell'unità immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui si		
trova, sita a Ravenna (RA), Via Tommaso Gulli n.245, piano sesto e		
garage;		
€ 90.000,00 (euro novantamila/00)		
* * *		

Ritengo di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

Rimango a disposizione per eventuali chiarimenti, qualora ritenuti necessari.

Ravenna, 15.07.2024

Il CTU

Arch. Giovanni La Mela

Allegati:

A. Documentazione fotografica

B. Visure Storiche Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna

C. Atto di provenienza

D. Estratto di mappa

H. Planimetria catastale

I. Concessioni edilizie

J. Regolamento di condominio

K. Spese di gestione