

TRIBUNALE DI RAVENNA

Esecuzione immobiliare R.G.Es. n. 11-2023

PERIZIA ANONIMA

1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare consiste in appartamento posto al piano terzo oltre a ripostiglio e autorimessa al piano interrato, facente parte di un ampio condominio di 8 piani fuori terra costruito nei primi anni '60, situato in Via Rubicone 3 ([GPS 44.4116, 12.2084](#)), in zona residenziale a ridosso del centro storico di Ravenna. L'appartamento (int.11), al quale si accede tramite vano scala comune – ascensore, è composto da soggiorno, cucina con balcone, due camere da letto con balcone comune, n. 2 bagni di cui uno cieco e disimpegni di collegamento.

Il condominio, composto da 69 appartamenti, 58 autorimesse e varie attività commerciali al piano terra, è stato costruito nel 1963 e terminato nel 1965 come risulta da certificato di abitabilità. Il fabbricato presenta struttura intelaiata in c.a. con tamponamenti in laterizio e solai interpiano in latero cemento.

Il complesso è servito da luce elettrica, acqua, gas metano, rete telefonica, impianto fognario oltre a rete di ricezione televisiva e citofonica.

Il grado di finitura dell'appartamento è tipico delle abitazioni popolari del periodo; pavimenti in marmo, rivestimenti in ceramica, parquet a mosaico nelle camere da letto, porte interne in legno tamburato, infissi in acciaio zincato e vetro semplice, avvolgibili in pvc.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas metano con radiatori in acciaio tubolare.

L'appartamento è certificato in Classe Energetica B come da Attestato di Prestazione Energetica n. 06150-106340-2016 del 19/12/2016 con validità fino al 19/12/2026.

Attualmente si trova in pessimo stato di conservazione e manutenzione, essendo stato oggetto di opere edili iniziate nel 2019-2020 senza alcun titolo e senza alcuna supervisione da parte di tecnici ed artigiani qualificati e non portate diligentemente a termine, in particolare sono state demolite alcune tramezze mentre altre sono state realizzate in posizione diversa da quanto indicato nelle planimetrie di stato legittimo, manca la porta di separazione tra ingresso e disimpegno, la pavimentazione presenta mancanza di continuità materiale con numerose riprese e riparazioni in malta cementizia, i servizi igienici sono privi di parte dei sanitari e dei rivestimenti, gli infissi sono in parte sverniciati.

2) DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare da visura catastale risulta così censito:

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna – Ufficio

Provinciale – Territorio – Servizi Catastali

Comune di Ravenna (H199) – Provincia di Ravenna

Catasto Fabbricati

- Sez. RA; Fg. 79; Mapp. 375; Sub 24; Cat. A/2; Cl. 3; Cons. 6 vani; Sup. Cat. 104 mq; Rendita € 836,66;
- Sez. RA; Fg. 79; Mapp. 375; Sub 102; Cat. C/6; Cl. 2; Cons. 12 mq; Sup. Cat. 13 mq; Rendita € 63,83;

3) CONFINI.

L'immobile confina con ragioni *** a nord, vano scala comune ad ovest, corte comune a sud e Via Rubicone ad est.

4) PROVENIENZA DEL BENE

Il bene risulta provenire agli esecutati da atto di compravendita Notaio *** di Ravenna in data 10/05/2019 Rep. n. 142717/37001 trascritto a Ravenna il 29/05/2019 R.G. n. 10093 R.P. n. 6747.

5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI ESISTENTI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI RAVENNA

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/05/2019 - Registro Particolare 6747 Registro Generale 10093 Pubblico ufficiale *** Repertorio 142717/37001 del 10/05/2019 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in RAVENNA (RA) SOGGETTO ACQUIRENTE;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 29/05/2019 - Registro Particolare 1723 Registro Generale 10097 Pubblico ufficiale *** Repertorio 142718/37002 del 10/05/2019 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in RAVENNA (RA) SOGGETTO DEBITORE;
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/03/2023 - Registro Particolare 3518 Registro Generale 4861 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 115/2023 del 16/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in RAVENNA (RA).

6) VERIFICA PRESSO L'U.T.E. DI RAVENNA RELATIVAMENTE ALL'ACCATASTAMENTO DEL BENE PIGNORATO

Dopo aver consultato la documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna relativa all'immobile pignorato, si è potuto accertare che l'immobile oggetto di esecuzione risulta regolarmente accatastato. Le planimetrie depositate non corrispondono allo stato dei luoghi.

7) ESTREMI DELLE LICENZE EDILIZIE

A seguito di approfondite ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ravenna, accesso agli atti prot. 167885/2023 del 07/08/2023, sono state esaminate le pratiche attinenti alla costruzione e successive modifiche all'immobile. Dalle analisi risulta che il fabbricato è stato regolarmente realizzato secondo quanto indicato nella documentazione autorizzativa. L'appartamento in esame è stato oggetto di successivo intervento edilizio senza titolo - istanza - comunicazione, intervento edilizio attualmente ancora in corso come descritto in precedenza e per il quale occorre procedere a sanatoria. Alla luce di quanto sopra si può affermare che lo stato dei luoghi non è conforme ai titoli edilizi ad alle planimetrie catastali depositate presso gli enti preposti.

Questi di seguito i titoli reperiti:

- **Aut. Ed.** n. 1326 P.G. 15850 del 13/07/1963;
- **Variante** n. 546 P.G. 12591 del 17/04/1964;
- **Certificato di Abitabilità** n. 33833 del 30/10/1965 corredato da verbale di sopralluogo;
- **Sanatoria** per opere minori, istanza prot. n. 5966/2016 P.G. 118311/2016 del 19/08/2016 e successivo accoglimento prot. 0166542 del 22/11/2016.

8) ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA LEGGE N. 47 DEL 28/02/1985.

Per quanto è stato possibile accertare, l'immobile risulta non conforme a quanto depositato presso gli Uffici Comunali, come già descritto a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo al precedente punto 7).

9) CONTROLLO DEI DATI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dal controllo effettuato, dagli atti di Pignoramento trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, gli estremi catastali corrispondono a quanto riportato nell'atto di compravendita.

10) CONSULTAZIONE SE LA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI FOSSE COMPLETA

Il sottoscritto, esaminato la documentazione agli atti, ha provveduto a reperire la seguente documentazione allegata in copia alla presente:

– (omissis)

11) VERIFICA DI ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE-AFFITTO RIGUARDANTI I BENI PIGNORATI E SE GLI STESSI RISULTINO GRAVATI DA SERVITU' E ALTRI DIRITTI REALI DI GODIMENTO

L'immobile è attualmente occupato dai sigg. ***, ***, esegutati, che dichiarano di custodirlo fino al provvedimento di liberazione del Giudice, come risulta da verbale di sopralluogo del 04/08/2023.

Può quindi considerarsi LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

12) CODICE FISCALE PARTE ESECUTATA

- *** C.F.: ***;
- *** C.F.: ***;

13) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto, svolte accurate indagini concernenti il mercato immobiliare attuale del luogo per immobili con caratteristiche intrinseche simili a quella in esame, visti anche i valori OMI 2° semestre 2022 Zona B1, vetustà e obsolescenza, ha ritenuto opportuno adottare il criterio di stima per comparazione.

14) VALUTAZIONE

Il sottoscritto, a proposito dell'immobile oggetto di relazione tecnica ha considerato l'ubicazione, le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, confortato da informazioni assunte e da diligenti indagini concernenti il mercato immobiliare attuale della zona e considerato altresì che trattasi d'immobile soggetto ad esecuzione immobiliare, ritiene che il valore

dell'immobile nello stato di fatto e di diritto possa corrispondere a quanto segue:

14.1) CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

(Superficie comprensiva dei muri esterni ed interni)

Abitazione al piano terzo	100% Mq.	$101,12 * 1,00 =$	101,12
Balconi	25% Mq.	$7,53 * 0,25 =$	1,88
Ripostiglio	30% Mq.	$4,00 * 0,30 =$	1,20
Autorimessa	50% Mq.	$13,00 * 0,50 =$	6,50

14.2) VALORE IMMOBILE CALCOLATO

Mq. Comm. ~ 110,70 x €/mq. 1.350,00 = € 149.445,00

14.3) DETRAZIONE PER STATO D'USO, DI MANUTENZIONE, PARTICOLARI CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E/O RIPRISTINO DANNI (35%)

€ 52.305,75

Restano € 97.139,25

14.4) DETRAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E CATASTALE

€ 3.500,00

Restano € 93.639,25

14.5) DETRAZIONE PER STATO DI POSSESSO, AI VINCOLI E AGLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI (0%)

€ 0,00

Restano € 93.639,25

14.6) DETRAZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (15%)

€ 14.045,89

Restano € 79.593,36

14.7) DETRAZIONE PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

€ 6.850,12 (contabile amministratore alla data del 08/08/202)

Restano € 72.743,24

**15) VALORE PROPOSTO COME PREZZO BASE D'ASTA PER
L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Si propone il seguente valore come prezzo base d'asta :

***LOTTO UNICO – APPARTAMENTO AL TERZO PIANO CON
ASCENSORE E AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO.***

Euro 72.000,00 (settantaduemila/00)

Con la certezza di aver risposto e assolto pienamente l'incarico conferitomi, il sottoscritto resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento e delucidazione.

Faenza, 30/08/2022

IL C.T.U.

Geom. Fabio Barnabè



Allegati:

- Relazione fotografica;
- Planimetrie catastali;
- Visura catastale;
- Estratto di mappa;
- Ispezione Ipotecaria;
- Titoli edilizi;
- Atto di provenienza;
- Certificato anagrafico.