

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DR. LABANCA SAMUELE



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura esecutiva R.G.E. n. 20/2022



- RELAZIONE ANONIMA -
DEL CTU ARCH. GIOVANNI GIARDINI

Ravenna, il 16/01/2023



	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE	
	DR. LABANCA SAMUELE	
	* * *	<u>N. 20/2022</u>
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	<u>R.G. ESEC.</u>
	Promosso da:	<u>Udienza 05/04/2023</u>
		<u>Ore 10:40</u>
	contro	
		
	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 07/10/2022	
	nominava lo scrivente Arch. GIARDINI GIOVANNI, con studio in Ravenna	
	Via Dorese n. 4/A, Consulente Tecnico d'Ufficio e con comunicazione	
	P.E.C. gli conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:	
	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 specificare 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 ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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. Specifici 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).

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 esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI



○ DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

○ DATI DI PIGNORAMENTO

○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

○ PROVENIENZA DEL BENE

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

○ REGIME FISCALE

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ VINCOLI CONDOMINIALI ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI

○ SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

○ DESTINAZIONE URBANISTICA E VERIFICA CONFORMITÀ EDILIZIA

○ OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA,
EDILIZIA E CATASTALE

○ CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più
probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato
finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi
recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la
vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la
situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

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



* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di stima risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna (RA), sez. RA, bene intestato a:

....., diritto di proprietà per 1/1;

Foglio 48

- **Particella 1874, sub. 8, via Giacomo Camporesi n. 76**, piano T-2,

categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 2, consistenza 5 vani,

rendita euro 593,93, superficie totale 80 mq, totale escluse aree

scoperte 78 mq (*allegato B*).

L'area su cui sorge l'interno fabbricato e la corte annessa, sono censite al

Catasto Terreni del Comune di Ravenna,

- Foglio 48, particella 1874, Ente Urbano di superficie 855 mq (*allegato D*).

* * *

CONFINI

In confine con muri perimetrali esterni, parti comuni, ragioni

....., ragioni (appartamento)

e con parti comuni, ragioni (cantina), salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Porzione di complesso condominiale ad uso civile abitazione, realizzato nel

periodo dall'anno 1960 al 1962, con regolare certificato di abitabilità, il lotto



facente parte di piano di lottizzazione di iniziativa privata, sito nel Comune

di Ravenna in via Camporesi nr. 76 al piano secondo in palazzina contenente

n. 11 unità immobiliari ad uso residenziale.

Il fabbricato è ubicato in zona semi centrale dell'abitato di Ravenna, dotato

di servizi commerciali nelle immediate vicinanze, in quartiere ad uso

prevalente residenziale.

Trattasi di appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo, non

dotato di ascensore, costituito da ingresso disimpegno, cucina abitabile con

balcone, locale soggiorno-pranzo con balcone, due camere da letto e locale

servizio igienico, con annessa cantina al piano terra e proporzionale

comproprietà delle parti comuni e condominiali tali per legge e per

destinazione.

* * *

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.

In merito al controllo della completezza della documentazione di cui

all'articolo 567, secondo comma del c.p.c., si rimanda alla verifica

preliminare depositata in modalità pct dallo scrivente CTU in data

14/11/2022.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna il XX

marzo 20XX reg. gen. XXXX, reg. part. XXXX, è stata pignorata la quota

di 1/1 di proprietà del seguente bene immobile, a favore di

.....

contro



....., proprietà per la quota di 1/1

sul seguente bene immobile:

Appartamento di tipo civile posto in Comune di Ravenna, distinto al Catasto

di detto Comune con i seguenti identificativi:

- Catasto Fabbricati, Foglio 48, particella 1874, sub. 8, abitazione A/2, Vani

5, via Giacomo Camporesi nr. 76, piano T/2.

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Il bene pignorato risulta correttamente censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna in merito ai dati identificativi dell'unità immobiliare, mentre la planimetria depositata corrisponde alla consistenza del numero dei vani, che risultano però di dimensione diversa nel confronto con lo stato dei luoghi (vedi paragrafo "Opere difformi e regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale"); si rende quindi necessario l'aggiornamento catastale della planimetria depositata.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

A tutto il 24 ottobre 2022 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 quelle riportate nella certificazione notarile redatta dal Notaio in data XX/XX/20XX.

* * *



REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il debitore Sig. risulta proprietario per la quota di 1/1 della proprietà del bene oggetto di pignoramento e come riportato nel certificato rilasciato dall'ufficiale di stato civile del Comune di Ravenna in data XX/XX/20XX (*allegato H*), il debitore risulta aver contratto matrimonio a il XX/XX/20XX con

Si segnala che in detto certificato non sono presenti annotazioni e informazioni in merito alla comunione/separazione dei beni per effetto del matrimonio.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale, secondo la vigente normativa fiscale. Essendo trascorsi più di 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino del cespite, può sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il cespite pignorato risulta attualmente libero e a disposizione del Custode Giudiziario, come si evince dal verbale del XX/XX/20XX redatto dal Custode e dallo scrivente a seguito di accesso forzoso (*allegato I*).
L'esecutato risulta residente in stato esterno (*allegato G*).

* * *

VERIFICA DI CONGRUITÀ DEI CANONI DI LOCAZIONE

Sul cespite pignorato, attualmente non risultano gravare contratti di locazione, come si evince dal riscontro del funzionario referente



dell'Agenzia delle Entrate (*allegato L*).

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE, DELLE PERTINENZE ED ACCESSORI

Il bene oggetto di procedura consta in porzione di fabbricato facente parte di complesso condominiale ad uso civile abitazione, realizzato nel periodo dall'anno 1960 al 1962, con regolare certificato di abitabilità, sito nel Comune di Ravenna in via Camporesi nr. 76 al piano secondo in palazzina contenente n. 11 unità immobiliari ad uso residenziale.

Il fabbricato è ubicato in zona semi centrale dell'abitato di Ravenna, dotato di servizi commerciali nelle immediate vicinanze, in quartiere ad uso prevalente residenziale.

Si accede al piano secondo tramite scala interna condominiale, con vano scala non dotato di ascensore; l'appartamento è costituito da ingresso-disimpegno, cucina abitabile con balcone, locale soggiorno-pranzo con balcone, due camere da letto e locale servizio igienico, con annessa cantina al piano terra e proporzionale comproprietà delle parti comuni e condominiali tali per legge e per destinazione.

Il fabbricato condominiale è dotato di cortile di pertinenza con spazi di sosta non individuati per le auto, con accesso da stradello privato, direttamente dalla via Camporesi, dotato di sbarra meccanica automatizzata; al piano terra sono presenti le cantine di pertinenza delle unità immobiliari.

Gli infissi esterni dell'appartamento sono realizzati con telaio in legno di colore bianco e vetro singolo (risalenti all'epoca di realizzazione del



condominio), a filo esterno del vano sono presenti serramenti aggiuntivi con telaio in alluminio anodizzato, vetri singoli e zanzariere; gli oscuramenti sono costituiti da tapparelle in pvc con cassonetto a vista internamente (anch'essi risalenti all'epoca di realizzazione del condominio).

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato di colore bianco.

Nel locale cucina è presente il rivestimento alle pareti ed è realizzato con piastrelle in gres di dimensione 20*20 cm circa, di forma quadrata e di colore marrone (risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato), nel servizio igienico è presente il rivestimento alle pareti ed è realizzato con piastrelle in gres di dimensioni 20*20 cm circa, di colore beige, fino al soffitto.

I pavimenti interni, rimasti invariati negli anni, sono realizzati in parte con piastrelle di graniglia, in parte con piastrelle in ceramica, sono presenti i battiscopa in pietra.

Il bagno è dotato di lavandino, vasca, sanitari e rubinetterie funzionanti.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e datato all'epoca di realizzazione del condominio; l'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato da una caldaia tradizionale a gas del tipo murale dedicata alla climatizzazione invernale e alla produzione di acqua calda sanitaria, situata nel locale cucina. I terminali sono costituiti da radiatori in ghisa.

La struttura portante del complesso condominiale è del tipo intelaiato in travi e pilastri in c.a. con tamponamenti in laterizio; la copertura è a falde con struttura in latero-cemento e manto di copertura in tegole marsigliesi con lattonerie in lamiera; i solai interpiano sono realizzati con struttura in latero-cemento.



L'intero fabbricato esternamente è intonacato e tinteggiato di colore giallo e

il basamento del piano terra è rivestito con lastre in pietra a vista.

L'impianto fognario è collegato alla rete pubblica, così come

l'approvvigionamento idrico che avviene tramite acquedotto pubblico.

Il condominio nel complesso risulta essere in sufficiente stato di

manutenzione e di conservazione mentre il bene oggetto di procedura risulta

in precario stato di manutenzione e di conservazione, attualmente in stato di

completo abbandono.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

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

pratiche riguardanti il cespite oggetto di perizia:

1. **Licenza edilizia n. XXXX/XXXX per la costruzione di un**

fabbricato uso civile abitazione "Condominio nr. 4 S. Alberto"

P.G. XXXX del XX/XX/1960 (allegato M);

2. **Richiesta P.G. XXXXX del XX/XX/1962 per variazione di**

intestazione della Licenza edilizia n. XXXX/XXXX, è da intendersi

intestata al Sig. proprietario del lotto (allegato N);

3. **Abitabilità P.G. XXXX del XX/XX/1962, intestata al Sig.**

..... (allegato O);

4. **Autorizzazione edilizia n. XXXX/XX del XX/XX/XXXX, P.G.**

XXXXX del XX/XX/1987, intestata a

in qualità di amministratore condominiale (allegato P);

5. **Denuncia Di Inizio Attività ai sensi art.2 c.60 L.662/96, P.G.**

XXXX/XXXX del XX/XX/1998, per lavori di Manutenzione



Straordinaria, intestata a in qualità di
amministratore condominiale (*allegato Q*).

* * *

VINCOLI CONDOMINIALI

ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Sul bene oggetto di pignoramento, come riportato nell'atto di compravendita del XX/XX/2006 numero di repertorio XXXXXX/XXXX redatto dal Dr. Valerio Visco Notaio in Ravenna (RA) e trascritto il XX/XX/2006 nn. XXXX/XXXX a Ravenna (*allegato R*), risulta:

- "...proporzionali diritti di comproprietà sulle parti dell'intero stabile comuni a sensi di legge o destinate all'uso comune";
- "...con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, servitù attive o passive se e come esistono";
- "Per l'uso, l'amministrazione e la manutenzione delle parti comuni nonché per il regolamento dei rapporti fra i condomini dovranno essere osservate le norme di legge in materia e quelle contenute nel vigente Regolamento di Condominio".

Il bene oggetto di pignoramento risulta non essere gravato da servitù ad esclusione di quelle sopra citate.

* * *

SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

In riferimento alle spese comuni e/o condominiali, si fa riferimento alla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale Bandiera Cristina in data 17 gennaio 2023 (*allegato S*).

Il bilancio ordinario inizia il 01 marzo e termina il 28 febbraio di ogni anno;



le spese ordinarie ammontano a circa 850,00 €/annue.

Il totale delle spese condominiali insolute maturate nell'esercizio in corso e

nell'esercizio precedente somma a circa 7.284,00 €.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA E DICHIARAZIONE AGIBILITA'

Il cespite oggetto di procedura è individuato dal RUE2 vigente nel Comune di Ravenna ricompreso negli ambiti di seguito elencati:

- Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra (*art. VIII.6.4 c1*);
- Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 2b (*art. IV.1.13*);
- Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna (*art. IV.1.4 c2*).

In relazione alla dichiarazione di agibilità è stato rinvenuto agli atti dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, il certificato di agibilità P.G. XXXXX/XXXX del XX/XX/1962 (*allegato O*).

* * *

OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

All'atto del sopralluogo e ai sensi della normativa vigente, si rilevano le seguenti difformità rispetto alla planimetria depositata presso il Catasto

Fabbricati del Comune di Ravenna ed in particolare:



- differenze interne nella rappresentazione grafica dello spessore delle pareti divisorie tra il locale cucina e la camera da letto così come tra il soggiorno-pranzo e la camera da letto;
- differenze interne nelle posizioni delle pareti divisorie interne costituenti il locale servizio igienico;
- maggiore dimensione della superficie delle due camere da letto e del servizio igienico, dovuta alla traslazione della parete esterna del fronte orientato ed est.

Si rimanda all'elaborato grafico allegato alla lettera T, nel quale sono rappresentate graficamente le difformità sopra elencate.

Rispetto agli atti depositati presso l'archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, si rilevano le seguenti difformità:

- differenze interne nella rappresentazione grafica dello spessore delle pareti divisorie tra il locale cucina e la camera da letto così come tra il soggiorno-pranzo e la camera da letto;
- mancata rappresentazione grafica del balcone con accesso dal locale cucina;
- differenze interne nelle posizioni delle pareti divisorie interne costituenti il locale servizio igienico;
- maggiore dimensione della superficie delle due camere da letto e del servizio igienico, dovuta alla traslazione della parete esterna del fronte orientato ed est.

Si rimanda all'elaborato grafico allegato alla lettera U, nel quale sono rappresentate graficamente le difformità sopra elencate.

Adempimenti di regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica



Per regolarizzare le difformità riscontrate nel cespite in oggetto, essendo stata rilasciata agibilità/abitabilità P.G. XXXXX/XXXX con regolare certificato del XX/XX/1962, è necessario predisporre un elaborato grafico specifico di difformità riconducibili ai sensi della L.R. 23/2004 art. 19 bis c. 1/ter, da presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna.

Non sono previste spese per oblazioni o sanzioni.

Contestualmente al deposito dell'istanza, si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale presso l'Agenzia del Territorio mediante l'aggiornamento della planimetria.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

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

Appartamento P2 ca. mq 77,15 al 100%	ca. mq	77,15
Balconi ca. mq 4,45 al 50%	ca. mq	2,23
Cantina ca. mq 8,93 al 60%	ca. mq	5,36
Proporzionale quota parti comuni (89,50 millesimi)	ca. mq	3,04
Totale superficie commerciale	ca. mq	87,78

* * *

STIMA DEL BENE

Come già riportato, il bene oggetto di stima consiste in porzione di complesso condominiale ad uso civile abitazione, realizzato nel periodo dall'anno 1960 al 1962, con regolare certificato di abitabilità, il lotto facente parte di piano di lottizzazione di iniziativa privata, sito nel Comune di Ravenna in via Camporesi nr. 76 al piano secondo in palazzina contenente n.



11 unità immobiliari ad uso residenziale.

Il fabbricato è ubicato in zona semi centrale dell'abitato di Ravenna, dotato di servizi commerciali nelle immediate vicinanze, in quartiere ad uso prevalente residenziale.

Trattasi di appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo, non dotato di ascensore, costituito da ingresso disimpegno, cucina abitabile con balcone, locale soggiorno-pranzo con balcone, due camere da letto e locale servizio igienico, con annessa cantina al piano terra e proporzionale comproprietà delle parti comuni e condominiali tali per legge e per destinazione.

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, tenendo conto delle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato

Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio (OMI) e del Borsino Immobiliare, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale della proprietà del bene in argomento, **stimato a corpo e non a**

misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

VALORE DELL'INTERO BENE € 74.613,00
(euro settantaquattromilaseicentotredici/00)

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si operano le previste detrazioni ed in particolare:

- relativamente alla necessità di regolarizzare la posizione contabile nei



confronti del Condominio pari ad € 7.284,00.

- relativamente all'assenza di garanzie per eventuali vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita) verrà operata una detrazione del 15% del valore.

VALORE COMMERCIALE DELL'INTERO BENE€ 57.229,65

(euro cinquantasettemiladuecentoventinove/65)

VALORE A BASE D'ASTA€ 57.229,65

ARROTONDATO A **€ 57.000,00**

(euro cinquantasettemila/00)

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, 16/01/2023

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Giovanni Giardini



Allegati:

A. Documentazione fotografica

B. Visura attuale Catasto Fabbricati

C. Visura storica Catasto Fabbricati

D. Visura storica Catasto Terreni

E. Estratto di mappa

F. Planimetria catastale

G. Certificato di residenza AIRE

H. Certificato anagrafico matrimonio

I. Verballi accessi congiunti custode ed esperto stimatore

L. Referto Agenzia delle Entrate per unità immobiliare non locata

M. Licenza edilizia del 1960

N. Voltura licenza edilizia

O. Abitabilità

P. Manutenzione Straordinaria condominio del 1987

Q. Manutenzione Straordinaria condominio del 1998

R. Atto di provenienza

S. Spese condominiali

T. Planimetria difformità catasto-stato attuale

U. Planimetria difformità licenza edilizia-stato attuale

