

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 150/24

Promossa da

CREDITO COOPERATIVO RAVENNATE, FORLIVESE E IMOLESE SOC

COOP

contro:

XXX

Giudice dell'Esecuzione:

DOTT. SAMUELE LABANCA

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto Dott. Samuele Labanca, con decreto in data 03/02/2025, ha nominato lo scrivente Ing. XX XXX, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di XXX con il n. XXXX, studio in XXX n. XX a XX XXX (XX) ed all'Albo dei Consulenti del Giudice di codesto Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile di cui sopra.

Successivamente il giorno 07/02/2025, lo scrivente è comparso in cancelleria ad accettare l'incarico e a prestare giuramento di rito mediante



sottoscrizione del verbale di accettazione.

Il Giudice dell'Esecuzione ha posto allo scrivente i seguenti quesiti:

“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:

- 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) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;



4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, 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 allegghi 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.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del 26/06/2025 ad ore 10:00, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Nel termine suddetto l'esperto dovrà depositare la relazione tecnica estimativa con i relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla



documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente” consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell’ordinanza di vendita.

Lo scrivente accetta l’incarico.

Il Giudice dell’Esecuzione ha fissato l’udienza per il giorno 26/06/2025 ore 10:00 per la determinazione delle modalità della vendita.

INTRODUZIONE

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, eseguite le visure presso l’Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni), controllate ed aggiornate quelle presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dopo aver avuto i necessari contatti con l’Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna, eseguite le indagini di carattere generale ed assunte informazioni sui valori di beni similari, effettuato in data 26.03.2025 il sopralluogo degli immobili, ritiene opportuno mantenere i beni pignorati in **unico lotto**.

Viene redatta la presente relazione descrittiva – estimativa, suddividendola nei seguenti paragrafi:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROPRIETA’ (C.F., Stato civile, regime patrimoniale all’acquisto dei beni,



ecc.)

- PROVENIENZA DEI BENI
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEL BENI
- ALLEGATI.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobili del 19/11/2024, Rep. n°. 3712/2024, trascritto a Ravenna in data 13/01/2025 al Registro particolare n. 349 e Registro generale n. 524, sono stati pignorati i seguenti beni immobili:
“porzione del fabbricato “B” facente parte del complesso immobiliare sito in Ravenna, Via Vicoli n. 63/B, costituita da una villetta abbinata da due lati posta al piano terra, piano primo e secondo con autorimessa al piano terra oltre a due porzioni antistante e retrostante di corte in proprietà esclusiva, censita a catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sezione Ravenna, al foglio RA/71, mappali:

- 1936 sub. 14, via Vicoli n.63/B, p. T1-2-3, Z.C. 1, Categoria A/2, Cl. 3, vani 8, superficie catastale totale mq 167, R.C. Euro 1.115,55;



- 1936 sub. 15, via Vicoli n. 63/B, p. T, Z.C. 1, Categoria C/6, Cl. 2, mq 19, superficie catastale totale mq 23, R.C. Euro 101,07.”



CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI

L'immobile a destinazione d'uso residenziale, oggetto del pignoramento, è sito nel Comune di Ravenna (Ra), in una porzione di fabbricato da terra a cielo sito in via Vicoli n. 63/B (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sezione RA, al Foglio 71, map. 1936, sub. 16).

L'immobile in oggetto, risalente al 1973, si trova nella zona Ovest di Ravenna all'interno di una corte condominiale attrezzata. Risulta facilmente raggiungibile dalla SS 16 "Strada Adriatica" e si trova a pochi passi da una fermata dell'autobus. Nel raggio di pochi chilometri è collegato con il parco nazionale delle Saline di Cervia e con il parco divertimenti di Mirabilandia.

L'immobile si articola su tre livelli collegati tra loro da una scala interna in muratura e risultano così composti:

- Piano terra – un ingresso, un disimpegno, n.2 cantine, n.2 ripostigli;
- Piano primo – un disimpegno, un soggiorno, un bagno e una cucina, un balcone di mq 8.06 sul fronte ed uno di mq 6.98 sulla zona retrostante;
- Piano secondo – un disimpegno, n.2 bagni, n.3 camere da letto, un balcone di mq 8.06 sul fronte ed uno di mq 6.98 sulla zona retrostante;

oltre ad un piano sottotetto non abitabile e accessibile tramite una botola in



corrispondenza del disimpegno.

Si segnala inoltre la presenza di un impianto fotovoltaico di anni 10, senza batterie di accumulo.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile si trova in uno stato di conservazione buono e risulta parzialmente ristrutturato (anno 2017); l'appartamento non presenta particolari problemi.

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è di **mq. 174,02 circa.**



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastalmente i beni risultano intestati a:

- **XX XXX (esecutato)**, C.F. XXXX, nato a XX(XX) il XX/XX/XXXX, **diritto di proprietà per 1/1, Regime:**bene personale,

e risultano così identificati:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sezione RA, Fg. 71, map. 1936, oggetto di variazione del 06/07/2020 pratica n. RA00333490 in atto dal 07/07/2020 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.15821.1/2020) , Via Vicoli n. 63/B, p.T-1-2-3, z.c. 1, cat. A/2, cl. 3, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale mq 165, R.C. Euro 1.324,71**

Il bene confina con: muri perimetrali esterni, parti comuni, ragioni XX, XX (fg. 71, map. 1936, sub. 13), ragioni XX, XX (fg. 71, map. 1936, sub. 2,3), ragioni XX, XX, XX (fg. 71, map. 1936, sub. 8,9), XX, XX (fg. 71, map. 1936, sub. 10,11,12), Bene comune non censibile dei mappali 1924, 1925,



1936, 1939 (fg. 71, map. 1854) salvi altri.



ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dalla scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Dott.ssa XX XXX di XX del XX.XX.XXXX, registrato a XXX il XX.XX.XXXX al n. XXX, trascritto in data XX.XX.XXXX, R.G.N. XXXX e R.P.N. XXXX, si rileva che:”
l'immobile in oggetto viene allineato a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto alla parte compratrice e quale risulta dai documenti catastali, 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.”



CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E

QUANTO PIGNORATO

Inoltre si evidenzia che le planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi in quanto sono presenti alcune difformità di lieve entità, quali:

- Presenza di un bagno al piano terra, segnalato nello stato autorizzato come “ripostiglio”.

Si rileva una discrepanza tra quanto descritto nell'atto di pignoramento e quanto presente nella visura catastale.



L'atto di pignoramento cita i seguenti riferimenti catastali:

- Sez. Urb RA Foglio 71 particella 1936 Sub.14;
- Sez. Urb RA Foglio 71 particella 1936 Sub.15;

La visura catastale riporta invece Sez. Urb RA Foglio 71 particella 1936 Sub.16.

Come visibile nella visura storica, gli immobili censiti come:

- Sez. Urb RA Foglio 71 particella 1936 Sub.14;
- Sez. Urb RA Foglio 71 particella 1936 Sub.15;

attualmente risultano soppressi a seguito di variazione catastale del 06/07/2020 pratica n. RA00333490 in atto dal 07/07/2020 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.15821.1/2020) e fusi nell'attuale Rif. Catastale f.71 p.1936, sub.16.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, viene quindi censita attualmente al foglio map. 71 particella 1936 Sub.16, in *Via Vicoli n. 63/B, p.T-1-2-3, z.c. 1, cat. A/2, cl. 3, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale mq 165, R.C. Euro 1.324,71*, costituito dall'unità residenziale e da n°2 cantine (una localizzata a Nord-Est e una a Sud-Ovest), oltre ai locali caldaia e lavanderia comuni a tutti gli alloggi.

Si ritiene necessario un aggiornamento delle planimetrie catastali, concernenti il cambio di destinazione d'uso del ripostiglio posto al piano terra, a bagno, previa regolarizzazione urbanistica dello stesso.





**PROPRIETA' (C.F., Stato civile, regime patrimoniale all'acquisto dei
beni, ecc.)**

Il bene in oggetto risulta attualmente essere intestato a:

- **XX XXX (esecutato)**, nato a XXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXX,
proprietà per 1/1;

Dal certificato contestuale Anagrafico di nascita, di Cittadinanza, di
Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia, richiesto al Comune di XXX,
ricevuto in data XX.XX.XXX, la famiglia anagrafica risulta composta
unicamente dal Sig. XXX XXX.

XXX XX risulta Coniugato con XX XXX a XXX (XX) il XX/XX/XXXX e dal
XX/XX/XXXX autorizzati a vivere separati con provvedimento del tribunale
di XXXX.

XX XXX risulta iscritto all'indirizzo XX n.X – interno X, Comune di XXX.

Per quanto riguarda i versamenti I.M.U. T.A.S.I. è stata richiesta la
certificazione relativa al loro pagamento all'Ufficio Entrate di Ravenna.

Si riporta di seguito quanto riportato nella comunicazione ricevuta
tramite mail, dall'ufficio IMU TASI di Ravenna Entrate S.p.A., il Sig. XXX
XXX non ha insoluti da pagare:

*“si conferma che, a seguito dell'assegnazione della casa coniugale e relativo
affidamento dei figli minori espressamente indicate dell'Ordinanza del
tribunale di XXX e successiva Sentenza nella causa civile XXXX/XXXX ai fini*



IMU, la soggettività passiva a decorrere della data del 06/03/2020 risulta in capo alla Sig.ra XXX XX e, pertanto, la posizione IMU del Sig. XX XXXX, risulta corretta per le annualità accertabili.”.

Si allega estratto di tale corrispondenza.

Per quanto concerne le **spese condominiali** a carico del sig. XX XXX, la sua posizione risulta in negativo rispetto ai pagamenti. Dalla documentazione fornita dall'amministratore condominiale, il sig. XX XXX ha un debito di € **1.231,81**.

Si allega la documentazione ricevuta dall'Amministratore condominiale.



PROVENIENZA DEI BENI

Dalla scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Dott.ssa XXX di XXX del XX.XX.XXXX, registrato a XXX il XX.XX.XXXX al n. XXX, trascritto in data XX.XX.XXXX, R.G.N. XXXX e R.P.N. XXXX, si rileva che: *“i signori XXX e XXX, ciascuno per quanto la riguarda ed in solido per l'intero, spontaneamente vendono al signor XXX che acquista la piena proprietà del seguente immobile:*

- *Porzione del fabbricato “B” facente parte del complesso immobiliare sito in Ravenna, Via Vicoli n. 63/B, costituita da una villetta abbinata da due lati posta al piano terra, primo e secondo con autorimessa al piano terra oltre a due porzioni antistante e retrostante di corte in proprietà esclusiva, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ravenna, sezione Ravenna, al Foglio Ra/71, mappali:*



- 1936 sub.14, Via Vicoli n. 63/B, p.T-1-2-3, z.c. 1, cat. A/2, cl. 3, vani 8, superficie catastale totale mq 167, R.C. Euro 1.115,55;
- 1936 sub.15, Via Vicoli n. 63/B, p.T, z.c. 1, cat. C/6, cl. 2, mq 19, superficie catastale totale mq 23, R.C. Euro 101,07;

Dalla visura catastale estratta dall'Agenzia delle Entrate emerge che i subalterni 14 e 15 (immobile oggetto di pignoramento) risultano soppressi in seguito alla del 06/07/2020 pratica n. RA00333490 in atto dal 07/07/2020 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.15821.1/2020).

L'immobile oggetto di pignoramento è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sezione Ravenna, al Foglio 71, mappale 1936 sub. 16, Via Vicoli n. 63/B, p.T-1-2-3, z.c. 1, cat. A/2, cl. 3, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale mq 165, R.C. Euro 1.324,71.



ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Accertamento ipotecario eseguito sulla provincia di Ravenna a carico

XX XXX nato a XXXX (XX) il XX.XX.XXXX

c.f.: XXXX

R.G.E. n.150/2024 del Tribunale di Ravenna

Esecuzione immobiliare promossa da Credito Cooperativo Ravennate, Forlivese e Imolese Soc. Coop. sede Faenza (Avv. Paolo Bontempi di Faenza)

Descrizione catastale degli immobili gravati da pignoramento trascritto il



13.01.2025 art.349:

intera proprietà su immobili siti in Comune di Ravenna Via Vicoli,63/B
censiti al Catasto Fabbricati di Ravenna sez. Ravenna al

F.71 M.1936/14 p.T-1-2-3 cat.A/2 v.8

F.71 M.1936/15 p.T cat.C/6 mq.19

Dal quadro D della nota di trascrizione: “ Le unità immobiliari qui citate come distinte al F.71 M.1936/14 e 15 sono state variate per fusione pratica n.RA0033490/07.07.2020 divenendo un unico subalterno censito **F.71 M.1936/16 cat.A/2 v.8,5**. Lo stesso sub 16 è stato nuovamente variato per variazione di classamento del 21.05.2021 pratica n.Ra0049355/21.05.2021 e risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati Comune di Ravenna sezione Ravenna F.71 M.1936/16 cat.A/2 v.9,5.

In posizione: certificazione notarile ai sensi ex art.567 co 2 c.p.c. del Dr. Paolo Castellari di Faenza aggiornata al 24.01.2025

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

Iscrizioni

Art.1919/20.06.2007 volontaria (mutuo fondiario) 1^ grado

A favore Credito Cooperativo Ravennate e Imolese Soc. Coop. sede Faenza
c.f.: 01445030396

Domicilio ipotec. eletto in Faenza P.zza della Libertà,14

A carico XX XXXX

Iscriz. € 352.500,00 Sorte € 235.000,00 anni 30



**Art.3638/22.11.2023 giudiziale (D.I. Giudice di Pace di Faenza del
23.05.2022 rep.119/22)**

A favore

[REDACTED]

Domicilio ipotec. eletto in Faenza C.so Garibaldi,19

A carico XX XXX

Iscriz. € 8.000,00 Sorte € 2.493,12

Trascrizioni pregiudizievoli

Art.349/13.01.2025 verbale di pignoramento immobili

(atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 19.11.2024 rep.3712/2024)

OSSERVAZIONI

Dalla lettura della nota di acquisto si rileva che gli immobili colpiti da pignoramento non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico.

Si precisa che fra i documenti ricevuti non è stato rilevato il duplo di trascrizione del pignoramento immobiliare con relativa certificazione.



REGIME FISCALE

La vendita dei beni oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari prevista dal D.L. n°223/06,



convertito in Legge 248/06 aggiornato dal D.L. del 22.06.2012 n. 83 e successive modifiche ed integrazioni.



REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

Si è proceduto ad effettuare una ricerca delle pratiche edilizie relative agli immobili eseguendo una ricerca e successivo accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna per prendere visione e copia delle pratiche edilizie di seguito citate:

- Licenza di costruzione n°753 rilasciata il 10/05/1973 **P.G. n. 40366** per “la costruzione di un complesso immobiliare” presentata da Soc. S.C.E.R.;
- Concessione in variante, permesso n.2681 pratica **P.G. n°31734/74** rilasciata il 31/12/1974 per “variante edificio urbano” presentata da Soc. S.C.E.R.;
- Autorizzazione edilizia, permesso n.748 pratica **P.G. n°31736/74** rilasciata il 26/10/1975 per “opere di urbanizzazione” presentata da Soc. S.C.E.R.;
- Concessione in variante, permesso n.2212 pratica **P.G. n°27550/74** rilasciata il 01/10/1974 per “recinzione” presentata da Soc. S.C.E.R.;
- Autorizzazione edilizia, permesso n.2339 del 20/07/1988 pratica **P.G. n°32805/84** “modifiche piano garage”
- S.C.I.A. del 12/06/2017 **P.G. 96532/17** per “comunicazione abusi minori: modifica alle tramezzature interne”



- C.I.L.A. del 10/07/2017 **P.G. 114532/17** per “modifica alle tramezzature interne”

La costruzione dell’edificio di cui fa parte l’unità immobiliare risale al 1973.

Dal confronto con lo stato dei luoghi, riscontrato durante il sopralluogo del 26/03/2025 e quanto riportato nelle tavole della C.I.L.A. del 10/07/2017 P.G. 114532/17 per “modifica alle tramezzature interne” presentata presso il Comune di Ravenna, **si sono riscontrate le seguenti discrepanze:**

- Modifica con apertura di una porta su un tramezzo posto al piano terra
- Diversa destinazione d’uso del ripostiglio posto al primo piano, adibito abusivamente a bagno

Per maggiore comprensione si rimanda alla tavola 01-comparativa tra stato autorizzato e stato rilevato, allegata alla presente relazione.

Si ritiene che non ci siano difformità che impediscano la commercializzazione del bene e che tali difformità siano sanabili.

Urbanisticamente i beni oggetto di stima sono inseriti in un’area destinata dal **Piano Strutturale Comunale Associato (PSC)** del Comune di Ravenna (adottato con Delibera di C.C.P.V. n. 117/005 del 23/06/2005, approvato con delibera di C.C.P.V. n. 25/2007 del 27/02/2007 e pubblicato B.U.R. n. 57 del 26/04/2007):

- PSC 2.1 “Sintesi degli spazi e dei sistemi” l’immobile ricade in



“spazio urbano;

- PSC 2.2 “Spazio naturalistico” l’immobile ricade in “*Componenti idrogeomorfologiche vegetazionali - Arenile naturale*”;

- PSC 2.3 “Sistema paesaggistico - ambientale” l’immobile ricade in “*Contesti paesistici di area vasta: 9 – la città e il porto di Ravenna*”;

- PSC 2.4 “Spazio rurale” l’immobile non presenta alcun vincolo;

- PSC 2.5 a “Sistema della mobilità e delle attività produttive” l’immobile non presenta alcun vincolo;

- PSC 2.5 b “Sistema della mobilità ciclabile” l’immobile si trova nei pressi di una pista ciclabile di progetto;

- PSC 2.6 “Emergenze culturali, turistiche e ricreative” l’immobile ricade in “*Polarità attrattive culturali – zone di rilevante interesse storico monumentale*”;

- PSC 2.8 a “Capoluogo - sistema della mobilità” l’immobile non presenta alcun vincolo;

- PSC 2.8 b “Capoluogo - sistema del verde – Progetti urbani” l’immobile non presenta vincoli;

- PSC 2.8 c “Capoluogo - sistema delle aree a destinazione pubblica con potenzialità edificatoria da collocare a distanza” l’immobile non presenta vincoli;

- PSC 3 “Spazi e sistemi – foglio 13 Capoluogo” l’immobile ricade in “*Spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento (Titolo VI Capo 3°) prevalentemente residenziale Art. 96*”;

- PSC D.1.1.a “Carta dei vincoli sovraordinati: sintesi del PTCP”



l'immobile non presenta vincoli;

- PSC D.1.1.c “Piani di bacino: aree a rischio di inondabilità”

l'immobile non presenta vincoli;

- PSC D.1.3.a “Carta dei vincoli indotti: fasce di rispetto elettrodotti alta tensione” l'immobile non presenta vincoli;

- PSC G1.1 “Aree soggette a vincoli paesaggistico – Ricognizione delle aree vincolate ai sensi della L.R. 31/2002, art. 46” l'immobile non presenta vincoli;

- PSC G1.2 “Carta dei vincoli paesaggistici vigenti – Ambiti di tutela” l'immobile non presenta vincoli;

- PSC G1.3 “Carta dei vincoli ambientali vigenti – Parco Delta del Po e aree di protezione degli habitat – Vincolo idrogeologico (aree urbanizzate)” l'immobile non presenta vincoli;

- PSC G1.4 “Carta dei vincoli e disciplina sovraordinata – Ambiti di tutela” l'immobile ricade in “*Paleodossi di modesta rilevanza che a causa di profonde trasformazioni di carattere urbanistico o a seguito di bonifiche fondiarie hanno perso la morfologia il micro rilievo originario*”;

- PSC G2.1 “Carta per la qualità del territorio” l'immobile non presenta vincoli;

Il bene oggetto di stima è inserito in un'area destinata **Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.) del Comune di Ravenna**, adottato il 03.07.08 con Delibera di C.C. n. 64552/102, approvato il 28.07.09 con Delibera di C.C. n. 77035/133, e divenuto operativo con la pubblicazione sul BUR n°152/2009 il 26/08/2009) e successive modifiche come di seguito



riportato:

- RUE 2 “Regimi normativi della città esistente e del territorio extraurbano” l’immobile ricade in “*Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente residenziale, Titolo VIII: SU3 – Tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a 4 piani fuori terra e oltre*”;
- RUE 7.1 “Guida all’inserimento paesaggistico degli interventi – Carta dei caratteri del paesaggio e contesti paesistici locali” l’immobile ricade in “*caratteri antropici del paesaggio, città consolidata o in via di consolidamento – morfologie degli impianti recenti morfologicamente definiti, non completi*”;
- RUE 9 “Aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della parte terza del D.Lgs 42/2004” l’immobile non presenta vincoli;
- RUE 10.1 “Overlay vincoli paesaggistici vigenti art. 136 e 142 e beni archeologici art. 10 – 13 ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio” l’immobile non presenta vincoli;
- RUE 10.2 “Overlay vincoli ambientali vigenti” l’immobile non presenta vincoli;
- RUE 10.3.1 “Overlay sintesi del PTCP: tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico-culturali” l’immobile non presenta vincoli;
- RUE 10.3.2 “Overlay sintesi del PTCP: dossi, paleodossi e sistemi dunosi” l’immobile ricade all’interno delle “*Paleodossi di modesta rilevanza che a causa di profonde trasformazioni di carattere urbanistico*



o a seguito di bonifiche fondiarie, hanno perso la morfologia e il micro rilievo originario, Art. 3.20c”;

- RUE 10.3.3 “Overlay sintesi del PTCP: piano provinciale di gestione dei rifiuti (PPGR) e piano regionale di tutela delle acque (PRTA)” l’immobile ricade all’interno delle “aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi”, perché fa parte delle “aree urbanizzate o destinate ad essere urbanizzate per funzioni prevalentemente residenziali ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti”;

- RUE 10.4 “Overlay piani stralcio di bacino -rischio idrogeologico” l’immobile ricade all’interno delle “Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico – Bacini Regionali Romagnoli Variante di Coordinamento tra i Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni e il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico – TERRITORIO “P2 – Aree di potenziale allagamento (art. 6)”;

- RUE 10.4.1 “Overlay direttiva verifiche idrauliche e accorgimenti tecnici – piani stralcio bacino fiumi romagnoli” l’immobile ricade all’interno delle “Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico – bacini regionali Romagnoli – Tirante Idrico di riferimento – Allegato 6 “fino a 50 cm”;

- RUE 10.5 “Overlay canali rete scolanti – Consorzi di Bonifica” l’immobile non presenta vincoli;

- RUE 12a “Quadro conoscitivo”:

- Tavola QC 05b “Carta archeologica del territorio comunale”



l'immobile non presenta vincoli;

- Tavola QC 10 “Carta delle potenzialità archeologiche del territorio” l'immobile ricade nell'ambito di “*Aree di potenzialità archeologica*”, “2 – *Suburbio di Ravenna*”;
- RUE 12b “Carta archeologica”:
 - Tavola CA 02 l'immobile ricade nell'ambito di “*Zone ed elementi di interesse archeologico - zona di tutela delle potenzialità archeologiche e zona di Tutela 2b*”.



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo del 26.03.2025 l'immobile risultava di proprietà del sig. XX XXXX e occupato dalla sig.ra XXX XX e i figli XX XXX e XX XXX in forza dell'ord. N. XXX/XXX del Tribunale di Ravenna.



DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE

L'immobile a destinazione d'uso residenziale, oggetto del pignoramento, è sito nel Comune di Ravenna (Ra), in una porzione di fabbricato da terra a cielo sito in via Vicoli n. 63/B (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sezione RA, al Foglio 71, map. 1936, sub. 16).

L'immobile in oggetto, risalente al 1973, si trova nella zona Ovest di



Ravenna all'interno di una ampia corte condominiale attrezzata. Risulta facilmente raggiungibile dalla SS 16 "Strada Adriatica" e si trova a pochi passi da una fermata dell'autobus. Nel raggio di pochi chilometri è collegato con il parco nazionale delle Saline di Cervia e con il parco divertimenti di Mirabilandia.

L'immobile si articola su tre livelli collegati tra loro da una scala interna in muratura e risultano così composti:

- Piano terra – un ingresso, un disimpegno, n.2 cantine, n.2 ripostigli;
- Piano primo – un disimpegno, un soggiorno, un bagno e una cucina, un balcone di mq 8.06 sul fronte ed uno di mq 6.98 sulla zona retrostante;
- Piano secondo – un disimpegno, n.2 bagni, n.3 camere da letto, un balcone di mq 8.06 sul fronte ed uno di mq 6.98 sulla zona retrostante;

oltre ad un piano sottotetto non abitabile e accessibile tramite una botola in corrispondenza del disimpegno.

Si segnala inoltre la presenza di un impianto fotovoltaico di anni 10, senza batteria di accumulo.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile si trova in uno stato di conservazione buono e risulta parzialmente ristrutturato (anno 2017); l'appartamento non presenta particolari problemi.

STRUTTURA EDIFICIO

- **Strutture Verticali** muratura e c.a.
- **Strutt. Orizz. (Solai)** solai in laterocemento.



- **Copertura** a falde.
- **FINITURE ESTERNE**
- **Pareti Esterne** muratura a vista e in parte tinteggiate.
- **Porta ingresso** doppio infisso:
 - **Esterno** - in alluminio e vetro;
 - **Interno** - in legno.
- **Pavimentazione esterna corte** sul fronte risulta pavimentata parte dell'area cortiliva privata e la restante è adibita a giardino; sul retro l'intera corte è pavimentata.
- **Ascensore** non presente
- **FINITURE INTERNE APPARTAMENTO**
- **Pareti Interne** pareti intonacate e tinteggiate. Sono inoltre presenti rivestimenti in ceramica in cucina e in bagno e carta da parati in alcune stanze.
- **Porte Interne** legno tamburato, si evidenzia la presenza di sopraluce in alcune porte.
- **Finestre e porte-finestre** doppio infisso:
 - **Esterno** - in alluminio e vetro;
 - **Interno** - in legno.
- **Oscuranti** tapparelle in pvc e cassonetto in legno.
- **Pavim. Interne** in ceramica e parquet.
- **Pavimento balcone** in gres.
- **Bagno n. 4 in totale (uno non conforme)** dotati di wc, bidet, lavabo e doccia. Rivestimenti in ceramica.



- **IMPIANTI** gli impianti idrico/sanitario, elettrico, riscaldamento sono sottotraccia e si ritengono funzionanti. La caldaia si trova nel ripostiglio al piano terra. L'appartamento è risultato dotato di impianto di aria condizionata, sono presenti n°2 split (nelle due camere da letto poste a Est).

ACCESSORI

- **Cantina:** al piano terra è presente una cantina accessibile dall'esterno e dall'ingresso comune del condominio. Il solaio nella zona del ripostiglio risulta in laterocemento.
- **Balcone:** l'unità immobiliare è dotata di n. 4 balconi accessibili da soggiorno, cucina e camere da letto. Il pavimento è realizzato con piastrelle in gres. Il parapetto metallico esistente risulta in buono stato.

CONSIDERAZIONI GENERALI

L'immobile oggetto di stima si trova in uno stato di conservazione buono e insieme ad altri quattro edifici fa parte di un complesso immobiliare di pregio con corte comune.



CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è di **mq. 174,02 circa.**

L'immobile si articola su tre livelli collegati tra loro da una scala



interna in muratura e risultano così composti:

- Piano terra – un ingresso, un disimpegno, n.2 cantine, n.2 ripostigli;
- Piano primo – un disimpegno, un soggiorno, un bagno e una cucina, un balcone di mq 8.06 sul fronte ed uno di mq 6.98 sulla zona retrostante;
- Piano secondo – un disimpegno, n.2 bagni, n.3 camere da letto, un balcone di mq 8.06 sul fronte ed uno di mq 6.98 sulla zona retrostante;

oltre ad un piano sottotetto non abitabile e accessibile tramite una botola in corrispondenza del disimpegno.



CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico – comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie Immobiliari locali, Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal “Consulente Immobiliare” e localmente dall’“Osservatorio immobiliare Ravenna e provincia”.

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto in particolare



dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia,
- destinazione urbanistica,
- destinazione d'uso,
- vetustà,
- livello di piano
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili simili,

visto, infine, l'attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che, in condizioni di libero mercato, il valore commerciale dei beni in oggetto, sarebbe il seguente:

- **Immobile residenziale - fg. 71, map. 1963, sub. 16 (sup. commerciale mq = € 382.853,02**

Considerando la presenza di difformità riscontrate si ritiene di dover detrarre un importo ipotizzato pari a € 6000 per la presentazione di una pratica edilizia, aggiornamento catastale (e/o eventuali sanzioni) per la diversa destinazione d'uso del ripostiglio posto al piano terra.

Il valore commerciale dell'immobile si valuta pertanto pari a **€ 376.853,02**



Considerato però che **l'importo da proporre per la base d'asta** dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobili che saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si ritiene equo determinare tale valore in:

€ 320.325,07 trecentoventimilatrecentoventicinque/07).

L'immobile risulta attualmente occupato dalla Sig.ra XXX XX e dai figli, in forte della sentenza n.XX/XX R.G. del Tribunale Ordinario di XXX.

Tale sentenza non risulta trascritta ed è stata emessa in data successiva all'ipoteca **Art.1919/20.06.2007 volontaria (mutuo fondiario) 1^ grado** A favore Credito Cooperativo Ravennate e Imolese Soc. Coop. sede Faenza c.f.: 01445030396 a tutela del creditore precedente.

Il CTU ritiene non opponibile il diritto di abitazione (*ex multis* Corte di Cassazione, che con la sentenza n. 7776 del 20 aprile 2016), pertanto il valore dell'immobile, non tiene conto dello stato occupazionale dell'immobile a seguito di assegnazione di casa familiare.



EI 150/2024									
n°	DESCRIZIONE	h	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE		percentuale di proprietà	VALORE MERCATO		
				A = coeff. dest. uso	Sup. commerciale (Sup. lorda x A)		euro/mq sup. virtuale	B = livello qualità	valore (euro/mq x B)
1	ABITAZIONE sez. RA Fg.71 Mapp.1936 Sub. 16								
	Piano terra								
	locali principali (ingresso)	2,22 m	12,67 mq	100%	12,67 mq	1	2200,0 €/mq	100%	€ 27.874,00
	area esterna privata		25,00 mq	15%	3,75 mq	1	2200,0 €/mq	100%	€ 8.250,00
	area esterna privata ecedenza		1,58 mq	2%	0,03 mq	1	2200,0 €/mq	100%	€ 69,52
	posto auto scoperto		34,14 mq	20%	6,83 mq	1	2200,0 €/mq	100%	€ 15.021,60
	portico		10,10 mq	35%	3,54 mq	1	2200,0 €/mq	100%	€ 7.777,00
	locali accessori (cantine e ripostiglio)	2,24 m	40,82 mq	35%	14,29 mq	1	2200,0 €/mq	100%	€ 31.431,40
	Piano primo						2200,0 €/mq		
	locali principali	2,93 m	61,79 mq	100%	61,79 mq	1	2200,0 €/mq	100%	€ 135.938,00
	locali accessori (balconi)		18,50 mq	25%	4,63 mq	1	2200,0 €/mq	100%	€ 10.175,00
	Piano secondo						2200,0 €/mq		
	locali principali	2,95 m	61,88 mq	100%	61,88 mq	1	2200,0 €/mq	100%	€ 136.136,00
	locali accessori(balconi)		18,51 mq	25%	4,63 mq	1	2200,0 €/mq	100%	€ 10.180,50
	superficie totale		284,99 mq	sup. tot. Commerciale	174,02 mq		VALORE COMMERCIALE =	€	382.853,02

Detrazione ipotizzate per ripristinare le difformità riscontrate	-€	6.000,00
--	----	----------

Al fine di tale valutazione, si è tenuto conto dei valori OMI e indagini di mercato relative ad immobili simili per localizzazione, tipologia e caratteristiche.

VALORE COMMERCIALE DECURTATO =	€	376.853,02
--------------------------------	---	------------

Detrazione per vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano	-€	56.527,95
--	----	-----------

VALORE FINALE =	€	320.325,07
-----------------	---	------------



Come richiesto dal custode Avv. XXXX, in sede di sopralluogo, si stima **il valore di locazione dell'immobile**, al fine di determinare l'indennità di occupazione.

Il valore di locazione è stato determinato in seguito a verifica tabelle OMI e indagini di mercato relativamente ad immobili simili per tipologia, localizzazione e caratteristiche.

Il sottoscritto ritiene che, in condizioni di libero mercato, il valore di locazione dei beni in oggetto, sarebbe il seguente:

- **Immobilie residenziale - fg. 71, map. 1963, sub. 16 (sup. commerciale mq = € 1.550,71**

EI 150/2024									
n°	DESCRIZIONE	h	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE		percentuale di proprietà	VALORE DI LOCAZIONE		
				A = coeff. dest. uso	Sup. commerciale (Sup. lorda x A)		euro/mq sup. virtuale	B = livello qualità.	valore (euro/mqxB)
1	ABITAZIONE sez. RA Fg.71 Mapp.1936 Sub. 16								
	Piano terra								
	locali principali (ingresso)	2,22 m	12,67 mq	100%	12,67 mq	1	9,0 €/mq	100%	€ 114,03
	area esterna privata		25,00 mq	15%	3,75 mq	1	9,0 €/mq	100%	€ 33,75
	area esterna privata ecedenza		1,58 mq	2%	0,03 mq	1	9,0 €/mq	100%	€ 0,28
	posto auto scoperto		34,14 mq	20%	6,83 mq	1	9,0 €/mq	100%	€ 61,47
	portico		10,10 mq	35%	3,54 mq	1	9,0 €/mq	100%	€ 31,86
	locali accessori (cantine e ripostiglio)	2,24 m	40,82 mq	35%	14,29 mq	1	9,0 €/mq	100%	€ 128,61
	Piano primo						9,0 €/mq		
	locali principali	2,93 m	61,79 mq	100%	61,79 mq	1	9,0 €/mq	100%	€ 556,11
	locali accessori (balconi)		15,04 mq	25%	3,76 mq	1	9,0 €/mq	100%	€ 33,84
	Piano secondo						9,0 €/mq		
	locali principali	2,95 m	61,88 mq	100%	61,88 mq	1	9,0 €/mq	100%	€ 556,92
	locali accessori (balconi)		15,04 mq	25%	3,76 mq	1	9,0 €/mq	100%	€ 33,84
	superficie totale		278,06 mq	sup. tot. Commerciale	172,30 mq		VALORE DI LOCAZIONE MENSILE IMMOBILE =		€ 1.550,71

Si ritiene congruo un canone mensile di € 1.550,71 a titolo di indennità tenuto conto dell'occupazione senza titolo della sig. Zylinska Danuta.





Ritiene così il sottoscritto di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

XX XXX, XX XXX XXXX

il CTU

ing. XXXX



ALLEGATI

- A) Estratti del R.U.E. e del P.S.C.;
- B) Verbale di sopralluogo effettuato il 26.03.2025;
- C) Certificato contestuale anagrafico di nascita, di cittadinanza, di residenza, di stato civile e di stato di famiglia;
- D) Certificato di matrimonio
- E) Aggiornamento ispezione ipotecaria;
- F) Valori OMI;
- G) Estratto di mappa, visure catastali e planimetrie catastali;
- H) Copia atti notarili:
- Atto di compravendita a rogito Notaio Dott.ssa Stefania Palmieri di Ravenna del 16.06.2017, registrato a Ravenna il 19.06.2017 al n. 3989, trascritto in data 20.06.2017, R.G.N. 10417 e R.P.N. 6694
- I) Estremi precedenti edilizi:
- Licenza di costruzione n°753 rilasciata il 10/05/1973 **P.G. n. 40366** per “la costruzione di un complesso immobiliare” presentata da Soc. S.C.E.R.;
 - Concessione in variante, permesso n.2681 pratica **P.G. n°31734/74** rilasciata il 31/12/1974 per “variante edificio urbano” presentata da Soc. S.C.E.R.;
 - Autorizzazione edilizia, permesso n.748 pratica **P.G. n°31736/74** rilasciata il 26/10/1975 per “opere di urbanizzazione” presentata da Soc. S.C.E.R.;
 - Concessione in variante, permesso n.2212 pratica **P.G. n°27550/74**



rilasciata il 01/10/1974 per “recinzione” presentata da Soc. S.C.E.R.;

- Autorizzazione edilizia, permesso n.2339 del 20/07/1988 pratica **P.G. n°32805/84** “modifiche piano garage”
- S.C.I.A. del 12/06/2017 **P.G. 96532/17** per “comunicazione abusi minori: modifica alle tramezzature interne”
- C.I.L.A. del 10/07/2017 **P.G. 114532/17** per “modifica alle tramezzature interne”

J) Tavola 01 - comparativa tra stato autorizzato e stato rilevato;

K) Estratto conto spese condominiali.

L) Ordinanza tribunale

M) Estratti IMU TASI

