

	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MASSIMO VICINI	
	***	N. 11/2025
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	Promosso da:	<u>Udienza XX.XX.XXXX</u>
	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXX X XXXXXXXX XXX. XXXX.	<u>Ore XX:XX</u>
	contro	
	XXXXXXXX XXXXX	

	Il Giudice dell'Esecuzione dott. Massimo Vicini, con decreto in data 03/03/2025	
	nominava lo scrivente geom. Filippo Bacchini, con studio in Faenza p.zza Martiri della	
	Libertà n. 17, Consulente Tecnico d'Ufficio, che accettava l'incarico prestando il	
	giuramento di rito con verbale del 07/03/2025. L'incarico conferito assegna all'esperto	
	estimatore i seguenti quesiti:	
	<i>"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta</i>	
	<i>necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della</i>	
	<i>documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile,</i>	
	<i>segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare,</i>	
	<i>l'esperto deve precisare:</i>	
	<i>- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della</i>	
	<i>Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;</i>	
	<i>oppure:</i>	
	<i>- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile</i>	
	<i>sostitutiva.</i>	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



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

specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di**

opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi

dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione

di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della

quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il

conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o

da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono

che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati

si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28

febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente

della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il

conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal

Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta

rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali,

indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento

del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39,

oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda,

in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

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

anteriore 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.568 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).

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 effettuato le opportune indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna, presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (fiscali, condominiali)
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore di mercato dei beni pignorati si ritiene di servirsi del



metodo di raffronto, tenendo conto anche dei parametri OMI, specificando il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, il valore per metro quadrato ed il valore complessivo, 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 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.

Trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, il sottoscritto, dopo aver determinato il valore commerciale, provvederà ad una riduzione forfettaria predeterminata del 15% dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare del XX.XX.XXXX trascritto in data XX.XX.XXXX R.G. n. XXXX R.P. n. XXXX è stata pignorata la piena proprietà dei seguenti beni immobili, a favore di XXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX X XXXXXXXX XXX. XXXX.:

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna beni intestati a:

XXXXXXXX XXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, residente a XXXXXXXX (XX). Via XXX XXX XXXX n. XX. - C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, sottoponendo ad esecuzione forzata il seguente bene:

quota di 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Ravenna, via del Sale n. 59/A, distinto al Catasto dei Fabbricati di Ravenna al foglio 114, part.la 102 sub. -.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di capannone artigianale posta nel Comune di Ravenna (RA) località San Pietro in Campiano in Via Del Sale n. 59/a.

L'accesso all'immobile avviene da una corte privata, non di proprietà del sig. XXXXXXXX, alla quale si ha accesso direttamente dalla Via Del Sale.

L'immobile risulta così suddiviso: all'ingresso si trova un ampio vano avente come destinazione d'uso officina dal quale si accede a due vani, adiacenti tra loro, di dimensioni simili, quali ufficio, magazzino.

E' presente anche un servizio igienico e una centrale termica, per una superficie commerciale dell'intero immobile di circa commerciali mq. 378.

Si segnala che a seguito del sopralluogo, si sono rilevate diverse difformità rispetto alle pratiche edilizie presente che necessitano, come meglio esplicitato nella Sezione Indagine Amministrativa, di legittimazione tramite la presentazione di un titolo in sanatoria e la corresponsione della relativa oblazione.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna beni intestati a:

XXXXXXXX XXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, residente a XXXXXXXX (XX). Via XXX XXX XXXX n. XX. - C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, in ragione della quota di 1/1 della proprietà;

Foglio 114- Part. 102

○ Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 364 mq, Rendita € 1.127,94



Indirizzo: Via Del Sale n. 59/A Piano T - 1

Si segnala che le planimetrie catastali non risultano aggiornate.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**CONFINI**

XXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, XXXXX, XXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**PROPRIETÀ**

XXXXXX XXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX

- proprietario 1/1.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE****ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Risulta esserci un errore tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e l'identificazione catastale dell'immobile in quanto è stato riportato che l'immobile si trova in Via Del Sale n.81/D ma l'indirizzo corretto è Via Del Sale 59/A.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: Non sono presenti parti comuni.

Servitù: dalla relazione ventennale e dallo studio della documentazione ipocatastale prodotta in atti nonché dall'analisi dell'atto di provenienza, non sono stati rilevati vincoli e servitù apparenti.

STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DI ACQUISTO**DEI BENI**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX risulta di stato libero.

* * *

PROVENIENZA DEI BENI

Al signor XXXXXXXX XXXXXXXX l'immobile è pervenuto dai signori XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX ciascuno per i propri diritti di comproprietà e insieme per l'intero, con l'atto di compravendita per notaio XXXXX XXXX di XXXXXXXX del XX/XX/XXXX, repertorio n. XXXX, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna il XX/XX/XXXX ai nn. XXXXX registro generale e XXXXX registro particolare.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione ipocatastale in atti presente nel fascicolo telematico, a tutto il 2025, sono stati rilevati i seguenti oneri:

a) **Iscrizione ipoteca volontaria** registro generale n. XXXX – registro particolare n. XXXX del XX/XX/XXXX di euro XXXXX.

A favore di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXX – XXXXXXXX XXXXXXXX con sede in XXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXX – XXXXXXXX XX contro XXXXXXXX XXXXX nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX in virtù di atto per notaio XXXX XXXXXXXX in XXXXX del XX/XX/XXXX repertorio n. XXXXX. Mutuo fondiario di euro XXXXX da rimborsare in 25 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Ravenna, all'indirizzo Del Sale n. 59/A, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana S, al foglio 114 particella 102 natura C3 di mq. 364 al piano T-1.



b) Iscrizioni ipoteca della riscossione registro generale n.XXXX registro	
particolare n.XXX del XX/XX/XXXX di euro XXXX a favore Agenzia delle	
Entrate – riscossione con sede in XXXX codice fiscale XXXXXXXXX, domicilio	
ipotecario eletto in XXXXXXXX Via XXXXXXXX XXXXXXX n. XX, contro XXXXX	
XXXXX nato a XXXXXXX il XX/XX/XXXX, in virtù di atto dell'Agenzia delle	
Entrate – Riscossione di XXXX del XX/XX/XXXX repertorio n. XXXX.	
A garanzia della somma di euro XXXXX. Ipoteca, tra gli immobili, su: intera	
proprietà dell'unità immobiliare in Ravenna, distinta al Catasto Fabbricati alla	
Sezione Urbana S foglio 114 particella 102 natura C3 di mq. 364.	
c) Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. XXXX,	
registro particolare n. XXXX del XX/XX/XXXX a favore di XXXXX XXXXXX	
XXXXXX XXXXX e XXXXXXX XXXX XXXXXXX con sede in XXXXX, codice	
fiscale XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXX XXXXX nato a XXXXX il	
XX/XX/XXXX in virtù di atto giudiziario dell'Unep Tribunale di Ravenna del	
XX/XX/XXXX repertorio n. XXX.	
Pignoramento su intera proprietà dell'unità immobiliare in Ravenna, alla Via	
del Sale n. 59/A, distinta al Catasto fabbricati alla Sezione Urbana S, al foglio	
114 particella 102 natura C3 al piano T-1-	
Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna – Ufficio	
Territoriale di Ravenna – Sportello di Lugo, Ravenna e Faenza, non risultano registrati	
contratti di locazione in data anteriore alla data del pignoramento.	

ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	
Non sono presenti oneri a carico dell'acquirente se non quelli relativi alla Sanatoria.	
  Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Il fabbricato in oggetto è stato costruito in base a concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Ravenna nell'anno 1984.

Lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Ravenna ha prodotto un fascicolo contenente le seguenti pratiche:

- 1) **Licenza Edilizia** prot. n. 38280 del 29.09.1984 per la costruzione del fabbricato
- 2) **Variante** prot. n. 21533 del 23.05.1985
- 3) **Licenza Edilizia** prot. n. 53261 del 11.12.1985
- 4) **Concessione Edilizia** prot. n. 2127 del 16.01.1995
- 5) **Concessione Edilizia** prot. n. 17112 del 11.04.1995
- 6) **Concessione Edilizia** prot. n. 24921 del 08.06.1995
- 7) **Concessione Edilizia** prot. n. 33364 del 08.08.1996
- 8) **Concessione Edilizia** prot. n. 25916 del 12.06.1997
- 9) **Concessione Edilizia** prot. n. 56182 del 31.12.1997
- 10) **Agibilità** prot. n. 32058 del 10.08.99

Dall'analisi dei permessi edilizi e da quanto sommariamente rilevato durante il sopralluogo, si sono rilevate diverse difformità sia interne che esterne al fabbricato, alcune rientranti nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19bis della L.R. 23/2004, altre che richiedono la presentazione di una pratica di sanatoria edilizia ai sensi della L.R. 23/2004, che di seguito si elencano in maniera non esaustiva:

- Tettoia di collegamento esterna confinante con l'immobile residenziale non è mai stata realizzata anche se prevista da progetto;
- Sono state tamponate alcune finestre del prospetto est;



- Presenza di muri divisorii interni non segnalati;
- Presenza di finestre non segnalate;
- Realizzazione di un vano all'interno dell'officina attualmente utilizzato come ufficio.
- E' stata tamponata una porta confinante con il capannone adiacente;
- Non è presente un lucernaio come da progetto.

Si STIMANO complessivamente, oblazione, demolizioni e spese tecniche, in circa € 15.000,00 oltre IVA e accessori.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere al condono delle violazioni anche non rilevate ai sensi del comma 6, art. 40 della L. 47 / 85 e successive integrazioni e modificazioni entro 120 gg. dall'atto di trasferimento dell'immobile.

* * *

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo, così come dichiarato dal sig. XXXXXXX XXXXX e dal verbale di sopralluogo allegato sottoscritto dallo stesso XXXXXXX XXXXX e dal custode (allegato n. 7), l'immobile risulta occupato temporaneamente dallo stesso per lo svolgimento delle sue attività lavorative.

* * *

DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta essere un capannone ad uso artigianale situato a Ravenna, frazione di San Pietro in Campiano, Via del Sale 59/A. L'accesso avviene da una strada privata che si affaccia sulla Via Del Sale, non di proprietà del sig. XXXXX, avente Fg. 114 e Mapp. 70.

L'immobile è composto da un vano ad uso officina oltre ad un ufficio e servizi con



annessa area cortiliva.

Per una superficie commerciale dell'intero immobile di circa 378 mq. commerciali.

Come si evince dalla descrizione sopra riportata, trattasi di un immobile non comodamente divisibile se non con costi economici molto significativi.

Le finiture del fabbricato sono datate e risalenti all'epoca della costruzione e in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

- o Pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati;

- o Pavimenti industriali e in ceramica;

- o Porte interne in legno tamburato e alluminio;

- o Finestre: telai in alluminio;

- o Bagni dotati di doccia e sanitari;

- o Impianto elettrico: sottotraccia. Certificato di conformità dell'impianto non rilevato;

- o Impianto di riscaldamento: termoconvettori. Certificato di conformità dell'impianto non rilevato;

- o Impianto di raffrescamento: non presente.

Come detto in precedenza, sono presenti opere realizzate abusivamente che, come specificato nella sezione Indagine Amministrativa, dovranno essere oggetto di Sanatoria.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, è stata calcolata al lordo delle murature e sulla base delle tavole di progetto indicate nella sezione Indagine Amministrativa.

Capannone Artigianale ca. mq.362,09 x 100% = mq. 362,09



Corte Esclusiva

ca. mq. 798,84 x 2% = mq. 15,98

TOTALE

mq. 378,07**STIMA DEL BENE**

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di piena proprietà di un capannone ad uso artigianale situato a Ravenna, frazione di San Pietro in Campiano, Via del Sale 59/A.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'epoca di costruzione del fabbricato, del sufficiente grado delle finiture, del sufficiente stato di conservazione e manutenzione generale dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dall'analisi delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate – Territorio nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che per le abitazioni di tipo economico nella zona di riferimento Extraurbana - Rurale e Frazioni Minori R1 riporta dei valori che variano da € 275,00/mq a € 410,00/mq., e poco oltre, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dell'intero bene in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, producendo un valore al metro quadrato commerciale pari a € 300,00/mq.

Per cui:

Capannone Artigianale mq. 378,07 x 300,00 €/mq. = 113.421,00 €

Arrotondato a 113.000,00€

A detrarre:

- Spese per la sanatoria e demolizioni

€ 15.000,00Valore di mercato della piena proprietà

nello stato di fatto e di diritto

€ 98.000,00

Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva, provvede ad una riduzione forfettaria predeterminata del 15% dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Per cui:

Arrotondato a € 83.000,00 (Euro ottantatremilatrecento/00)

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

Faenza 5 maggio 2025

Allegati:

- 1) Visura per immobile Foglio 114, Particella 102.
- 2) Estratto di mappa Comune di Ravenna, foglio 114.
- 3) Planimetria catastale, Foglio 114, particella 102.
- 4) Relazione fotografica (da n. 1 a n. 8).
- 5) Certificato di stato civile.
- 6) Tabella Valori OMI per il Comune di Ravenna.
- 7) Verbale di primo Accesso
- 8) Comunicato Agenzia delle Entrate per contratti di locazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

