

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. ALESSANDRO FAROLFI

\* \* \*

ALLEGATO A

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ANONIMO

\* \* \*

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

\* . \* . \*

LOTTO 2

\* . \* . \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

L'abitazione è collocata in Lido Adriano in via xxxxx al N° xxxx; la via xxxxx è la prima traversa a destra della Via xxxxxx che è il secondo ingresso dell'abitato di Lido Adriano provenendo da Ravenna sulla Via xxxxxx xxxxxxxxxxxx. Il condominio in cui è inserita la proprietà si trova sulla destra nella zona in cui la Via xxxxxx fa una curva a gomito a sinistra.

Entrando dall'ingresso sud attraverso un passaggio carraio comune, raggiunge una area in cui è collocata l'autorimessa al civico xxxxxx e proseguendo si arriva all'accesso privato dell'appartamento costituito da un cancello automatico in ferro da cui parte la scala che conduce al primo piano da dove si sviluppa l'abitazione

In cima alle scale si raggiunge un balcone che contorna esternamente l'abitazione e da cui si accede al soggiorno pranzo e da questo ad un bagnetto, alla cucina e ad una veranda collocata



praticamente sopra alla zona dell'autorimessa; dal soggiorno parte la

scala che conduce al piano superiore in ci sono distribuite due

camere da letto, un bagno ed un camerino da cui si accede ad un

balcone e da cui parte una scala a chiocciola che porta al sottotetto.

E' da sottolineare che durante il sopralluogo sono state rilevate

alcune opere difformi rispetto allo stato autorizzato di cui di tratterà in

risposta al paragrafo 14.

La struttura è in cemento armato e tamponamenti in muratura,

esternamente intonacato e tinteggiato ed elementi in c.a. a vista.

Internamente ha pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate

porte interne in legno e finestre pure in legno dotate di vetri camera

ed elementi oscuranti ad ante in legno. Il bagnetto al primo piano

nella zona giorno è proprio un bagnetto di servizio con lavandino e

servizi igienici, mentre quello al secondo piano oltre ai sanitari è

dotato di una vasca e tutto ben rivestito e mantenuto. Seppure non è

stato reperita la certificazione relativa, l'impianto elettrico sembra

essere a norma anche se una verifica sembra quanto mai opportuna,

l'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gas posta

nella cucina a cui da alcuni anni non viene più eseguita la periodica

manutenzione che quindi si rende parimenti necessaria. Gli elementi

riscaldanti sono costituiti da termosifoni collocati in tutte le stanze.

Sono poi montati dei condizionatori uno nella zona giorno a ridosso

delle scale ed uno nel corridoio al secondo piano. In alcune zone

sono poi visibili alcune tracce di umidità che si individuano sopra le

scala nella zona del soggiorno e nel sottotetto subito sopra alla scala

a chiocciola di accesso. Altra situazione critica riguarda i muretti dei

balconi che in diverse zone sono scrostati in maniera consistente e

necessitano di una urgente manutenzione di ripristino.

Come detto, l'autorimessa è accessibile carrabilmente dalla corte con

accesso comune, dotato di porta basculante in ferro e impianto

elettrico interno.

La proprietà gode anche di una area recintata che condominialmente

le è concessa in uso esclusivo come da annotazione rilevabile nella

nota di trascrizione dell'atto di acquisto. Inoltre sfrutta l'utilizzo di tutti

gli spazi condominiali che contornano l'edificio.

Come già accennato durante la descrizione sono stati rilevate della

opere eseguite in difformità dai permessi di cui si approfondirà in

risposta al paragrafo 14.

**La superficie commerciale dei beni è di mq 105.00.**

#### **.IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile è attualmente identificato presso l'Agenzia delle

Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio con i seguenti dati

censuari:

Comune di Ravenna Sez. Ravenna al: **Catasto Fabbricati**,

Autorimessa - Fg. 88 mapp. 81 sub 11 Viale Giotto N° 47c Cat.C/6


cl.1 mq.13 sup. cat. 14 Rc € 36,93;

Abitazione - Fg. 88 mapp. 81 sub 13 Viale Giotto N° 51 Piano 1-2-3


Cat.A/3 cl.2 vani 7 sup. cat. 132 Rc € 578,43;

**Le identificazioni catastali** rilevate nell'atto di pignoramento e nella

nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare, **non**

	corrispondono con gli attuali dati di identificazione catastale dei	
	beni che individuano la consistenza dell'immobile. Come da	
	certificato di morte che si allega, il Signor xxxxxx xxxxxx è deceduto	
	a xxxxx in data xxxxxxxx7 lasciando la moglie xxxx xxxxx e le figlie	
	xxxxx xxxx n. a xxx il xxxxx e xxxxx xxxxx n. a xxxxxx il xxxxxx.	
	Con atto del Notaio E. Scarano Ravenna Rep. 141673/36331 del	
	19/06/2018, le figlie sopracitate hanno rinunciato alla eredità. Detto	
	atto è allegato alla presente relazione.	
	In ogni caso, anche in esito all'atto di rinuncia alla eredità delle figlie,	
	non è comunque stata fatta una successione in morte del padre	
	xxxxx xxxxx che ha comunque lasciato erede la moglie xxxxxxxx che	
	non ha rinunciato alla eredità.	
	Di tutto questo si dovrà tener conto ed effettuare gli atti	
	opportuni per vendere regolarmente il bene oggetto di esecuzione	
	immobiliare	
	<b>CONFINI</b>	
	La particella confina con altri lotti di pertinenza della esecuzione a	
	<b>Nord</b> con ragioni  a <b>Est</b> con ragioni xxxx xxxxxx mentre a	
	<b>Sud</b> e a <b>Ovest</b> con ragioni condominiali ..	
	<b>PERTINENZA</b>	
	Intera proprietà	
	<b>PROVENIENZA DEL BENE</b>	
	Fin dal 1977 l'immobile era di proprietà della xxxxxxxx con sede in	
	Milano che in data 28/07/1977 con atto del Notaio Paolo Baruzzi di	
	Ravenna rep. 2805/2742, ha venduto la particella censita al Foglio 88	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



mappale 81, appena frazionata, alla Società xxxxxxxxxxxx e C con	
sede in xxxxxx.	
In data 28/04/1983 con atto del Notaio P. Piraccini Rep. 43500	
trascritto in data 10/05/1983 all'art. 3573 le unità sono state vendute	
ai Signori xxxxxx n. a xxxx il xxxxx e xxxxx xxxx n. a xxxxx il xxxxxx	
coniugi in comunione legale.	
Con atto del Notaio G. Asaro in data 29/03/1993 Rep. 3532 trascritto	
a Ravenna il giorno 30/03/1993 art. 4212/2668, i beni sono stati	
venduti a xxxxxx n. a xxxxx il xxxxxx e xxxxxx xxxxxx n. a xxxxx	
(xxxxxx) il xxxxxxxx coniugi in comunione legale.	
Come da certificato di morte che si allega, il Signor xxxxxx xxxxxx è	
<b>deceduto a xxxxx in data xxxxxxxx7</b> lasciando la moglie xxxx xxxxx	
e le figlie xxxxx xxxx n. a xxx il xxxxx e xxxxx xxxxx n. a xxxxxx il	
xxxxxx.	
Con atto del Notaio E. Scarano Ravenna Rep. 141673/36331 del	
19/06/2018, le figlie sopracitate hanno rinunciato alla eredità. Detto	
atto è allegato alla presente relazione.	
In ogni caso, anche in esito all'atto di rinuncia alla eredità delle figlie,	
<b>non è comunque stata fatta una successione</b> in morte del padre	
xxxxx xxxxx che ha comunque lasciato erede la moglie xxxxxxxx che	
non ha rinunciato alla eredità.	
Di tutto questo si dovrà tener conto ed effettuare gli atti opportuni per	
vendere regolarmente il bene oggetto di esecuzione immobiliare..	
<b>REGIME FISCALE</b>	
La vendita del bene sarà soggetta a <b>IMPOSTA DI REGISTRO.</b>	
<div data-bbox="365 2125 1230 2192">           Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni            ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009         </div>	<div data-bbox="1267 2047 1506 2148">  </div>



### INDAGINE AMMINISTRATIVA

La società proprietaria del lotto di terreno con mappale 81, in data 19/07/1977 ha presentato domanda per la costruzione di un edificio urbano a cui il Comune di Ravenna ha rilasciato la concessione edilizia PG 22771 concessione N° 1641/79 datata 4/7/1979 con inizio lavori il giorno 03/01/1980.

Successivamente con domanda presentata in data 11/04/81 è stata richiesta una variante per la quale è stata rilasciata la Concessione PG 16319 Concessione N° 1949 datata 21/09/1981

A seguito della domanda presentata in data 08/10/1981 PG 37300, è stata rilasciata la Concessione Edilizia N° 2940/81 datata 24/12/1981 per una ulteriore variante alla costruzione dell'edificio urbano in Lido Adriano Viale xxxxxx.

I lavori di costruzione sono stati ultimati in data 28/07/1981.

Con verbale datato 18/02/1982 è stato sottoscritto il verbale di collaudo statico delle opere in c.a. .

Con domanda presentata in data 29/07/1981 Prot. 29671/81 e stata rilasciata la autorizzazione ad essere abitato, datata 23 aprile 1982.

Con riferimento allo stato autorizzato dei Permessi di Costruire, così come indicato in risposta al punto precedente, dal sopralluogo effettuato sono state rilevate alcune difformità che sono:

*la realizzazione di una scala a chiocciola che conduce a due locali sottotetto:* i locali sono indicati già nella planimetria catastale presentata nel 1982, ma indicati accessibili solo con una botola, mentre nella planimetria catastale datata 1986 (tutt'ora vigente) è



presente una scala a chiocciola, per altro in una posizione non corrispondente con la situazione attuale. Né la botola, né la scala a chiocciola e neanche i locali sottotetto sono presenti nel progetto autorizzativo e nelle relative varianti. Quindi dovrà essere eseguita una verifica urbanistica per controllare se le superfici dei locali sottotetto (che comunque hanno una altezza che consente al massimo di essere destinati solo a superficie accessoria) possano essere comunque regolarizzate con una sanatoria o se diversamente dovrà essere ripristinato lo stato precedente.

La eventuale sanatoria o le opere di ripristino possono avere un costo da sostenere che, nella peggiore delle ipotesi può attestarsi a circa € 6.000,00 che saranno portati in detrazione al valore determinato nella stima.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Come è possibile leggere dai certificati richiesti al Comune di Ravenna, nella abitazione attualmente risiedono la Signora xxxxx xxxxx eseguita e le figlie xxxxx xxxx e xxxx xxxxx.

### **STIMA DEL BENE**

Il bene da porre in vendita è costituito da un appartamento ai piani t-1-2 situato in un complesso condominiale nella zona più a nord dell'abitato di lido Adriano comprensiva da autorimessa e di corte in uso esclusivo. Considerando che è da porre in vendita il titolo di proprietà del bene il procedimento sarà il seguente: stima del valore di mercato, deduzione degli oneri relativi alla sanatoria e alla mancanza di garanzie.

1) Stima della proprietà allo stato attuale: i cespiti che sono stati

descritti vengono stimati utilizzando il metodo di raffronto con i prezzi

di mercato ricercati attraverso un' analisi di comparativi rilevati nella

zona adiacente al bene, con caratteristiche simili . Il prezzo medio

ricavato dall'analisi dei comparativi ricercati attraverso atti di

compravendita eseguiti negli ultimi 4 mesi, attesta un valore di 1600

€/mq che si colloca perfettamente all'interno della oscillazione di

mercato che propone l'osservatorio Immobiliare presso l'Agenzia

delle Entrate che fornisce una forbice di valori da 1.550,00 a 2050,00.

Considerate le caratteristiche dell'immobile oggetto di vendita ritengo

adeguato il valore unitario che risulta dalla media dei comparabili.

Pertanto il valore del compendio pignorato diventa :

$\text{€ } 1.600,00/\text{mq} \times \text{mq. } 105,00 = \text{€ } 168.000,00.$

Alla somma sopra determinata detraggo gli oneri relativi alla

regolarizzazione delle opere difformi così come indicato in risposta al

punto 14 in € 6.000,00

Il valore pertanto diventa  $168.000,00 - 6.000,00 = \text{€ } 162.000,00$

In conclusione, trattandosi di una vendita in assenza di garanzia,

deduco un valore forfettario pari al 15% che determina il valore in (€

$162.000 - 24.300$ ) **€ 137.700 centotrentasettemilasettecento.**

Tanto doveva il sottoscritto per adempiere all'incarico ricevuto

Lavezzola 1104/2022

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. Luca Ricci Maccarini