

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. MASSIMO VICINI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n°43/2024

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 20.12.2024 nominava lo scrivente Arch. Dario Biagiotti nato a Ravenna il giorno 20.07.1980, ivi domiciliato al n. 61 di viale della Lirica, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna al n. 714 ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Ravenna al n. 1628/14, conferendogli l'incarico di redigere perizia tecnica relativa ai beni immobili di proprietà dei Sigg.:

e

PREMESSA

Il sottoscritto perito ha preso visione della documentazione agli atti ed ha svolto il sopralluogo in sito, eseguendo accertamenti, rilievi misurazioni e riprese fotografiche. Ha inoltre effettuato accessi allo Sportello Unico dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale della Provincia di Ravenna (Catasto Fabbricati e Terreni) ed ha condotto ricerca di mercato immobiliare in zona.

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare sarà preso in considerazione specificando:

➤ DOCUMENTAZIONE EX ART.567 C.P.C.

➤ DATI PIGNORAMENTO

➤ SUDDIVISIONE IN LOTTI DEL COMPENDIO

➤ UBICAZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

➤ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

➤ CONFINI

➤ PROPRIETA'

➤ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

E QUANTO PIGNORATO PIGNORAMENTO

➤ CONFORMITA' CATASTALE

➤ ESISTENZA DI PARTI COMUNI, VINCOLI E SERVITU'

➤ REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

➤ PROVENIENZA DEL BENE

➤ STATO DI OCCUPAZIONE

➤ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

➤ REGIME FISCALE

➤ INQUADRAMENTO URBANISTICO

➤ INDAGINE AMMINISTRATIVA

➤ DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

➤ OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

➤ CONSISTENZA COMMERCIALE

➤ VALUTAZIONE DEL BENE

DOCUMENTAZIONE EX ART.567 C.P.C.

Dalla verifica della documentazione depositata all'interno del fascicolo

telematico e riguardante la procedura in oggetto, si constata che la Certificazione notarile sostitutiva delle risultanze catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art.567, secondo comma c.p.c., è stata depositata in data 27 novembre 2024. Si precisa che la suddetta certificazione delle iscrizioni e trascrizioni fa riferimento ai venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento. L'attuale descrizione catastale del bene oggetto della procedura, risulta conforme a quella riportata nel pignoramento. Il sottoscritto ha provveduto a richiedere certificato di Anagrafico di Stato Civile presso il Comune di Alfonsine, che si allega alla presente, ove si riscontra che gli esecutati risultano tra loro "coniugati in regime di comunione legale dei beni". (Allegato 8).

DATI PIGNORAMENTO

Pignoramento immobiliare del Tribunale di Ravenna, trascritto presso la Conservatoria di Ravenna il 18/11/2024 ai nn. reg. gen. 21979 e reg. part. 16230, notificato in data 17/10/2024 ai sensi ex art.143CPC, contro i sigg.:

I _____

a favore di: PRISMA SPV S.R.L. con sede in Roma (RM) via Carducci n°131
C.F.:05028250263, registro imprese di Treviso e Belluno,
e per essa: _____

Oggetto del pignoramento, immobile posto a garanzia di mutuo ipotecario fondiario, censiti al Catasto della Provincia di Ravenna e sito nel Comune di



Alfonsine, identificati come segue :

Catasto Fabbricati:

Foglio 100, Mappale 1430, Subalterno 5, Cat A/3, cl.2, vani 6.5, R.C.
euro 520,33 sito in via Augusto Murri n°54 - piano T-1-2;

Proprietà sigg.: _____ a

SUDDIVISIONE IN LOTTI DEL COMPENDIO

A parere dello scrivente, considerando che il compendio della procedura
consiste in n. 1 abitazione oltre ad area cortiliva, non si ritiene opportuno
suddividerlo in più lotti.

UBICAZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di casa di civile abitazione elevata su tre piani fuori terra, abbinata da
un lato e con area cortiliva pertinenziale, sita in via Augusto Murri n°54.
Comune di Alfonsine- Ravenna. (Allegato 2 – colore rosso)

Superficie reale dei fabbricati e pertinenze:

- Abitazione civile, Cat: A/3 Foglio 100 del Comune di Alfonsine,
Mappale 1430, Subalterno 5 – superficie catastale pari a circa 122 mq,
escluse aree scoperte 108 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il fabbricato e la relativa area di esclusiva pertinenza oggetto di stima
risultano identificati come segue:

all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio

al Catasto Fabbricati del Comune di Alfonsine, beni intestati a:

~~_____~~ A
~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~

del seguente bene:

Catasto Fabbricati :

- **Abitazione civile**, Cat: A/3 Foglio 100 del Comune di Alfonsine,
Mappale 1430, Subalterno 5 – superficie catastale pari a circa 122 mq, escluse
aree scoperte 108 mq.

CONFINI

Il compendio oggetto della presente perizia confina a Nord e ad Est con il
mappale 1468 di proprietà ~~_____~~ ad Ovest con il subalterno 4 del
medesimo mappale proprietà ~~_____~~ a Sud con via Augusto Murri .

PROPRIETA'

Alla data del pignoramento, l'immobile oggetto del pignoramento risultava
intestato ai coniugi: ~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

L'intestazione catastale corrisponde con la reale proprietà del bene e con



quanto indicato nell'atto di pignoramento.

CONFORMITA' CATASTALE

Rispetto alla planimetria catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto Fabbricati e Terreni della Provincia di Ravenna, non si riscontrano difformità significative. Al momento del sopralluogo il sottoscritto ha riscontrato l'installazione di una tettoia in legno, installata in aderenza al prospetto est del fabbricato, coperta con telo in pvc, per la quale il sottoscritto ne considera la rimozione ai fini della successiva valutazione, in quanto non legittimata da titolo edilizio.

Sarà onere dell'acquirente ripristinare lo stato dei luoghi o regolarizzarlo.

Considerato pertanto il ripristino di quanto sopra enunciato, il sottoscritto conferma la rendita e la consistenza dell'unità immobiliare.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI VINCOLI E SERVITU'

Dalla nota di trascrizione rp. 14736 r.g.24708 del 28/12/2010 Atto Notaio Letizia De Rubertis di Alfonsine in data 20/12/2010 Rep.n°75243 - racc. n°22.270, allegata al certificato notarile ipo-catastale, si riscontra la seguente formalità:

[...] Nella vendita venne compresa la comproprietà pro quota delle parti e cose comuni dell'intero fabbricato tali a norma di legge e per destinazione. La vendita venne fatta ed accettata con la conseguente costituzione delle servitù di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, di fognatura, di attraversamento di condutture acqua, gas, telefono, elettricità ubicazione dei relativi contatori e loro nicchie e quant'altro, nascenti dallo stato dei luoghi e



dall'essere parte le stesse unità di un unico complesso immobiliare; la parte acquirente si è dichiarata edotta che la recinzione della corte di pertinenza della porzione di fabbricato oggetto del trascrivendo atto a confine con la corte pertinenziale di altra unità dello stesso fabbricato è stata eseguita a cavallo del confine stesso. La parte acquirente ha dichiarato inoltre di conoscere ed accettare, per quanto possano riguardare l'immobile in oggetto, i patti ed obblighi contenuti nella convenzione urbanistica di piano particolareggiato di iniziativa privata "Quartiere 2 - Comparto 10 - stralcio B, oggetto della convenzione stipulata con il Comune di Alfonsine, con atto a rogito Notaio De Rubertis in data 28 novembre 2000 Rep.57560/13515 registrato a Ravenna il 13 Dicembre 2000 al n°2070 e trascritto nei rr. ii. di Ravenna il 21/12/2000 al part.14114 e sono state già cedute al Comune di Alfonsine le opere di urbanizzazione poste a carico dei soggetti attuatori con atto a rogito Notaio De Rubertis in data 07/06/2005 rep.67064/17330 registrato a Ravenna il 30 giugno 2005 al n°4002 e trascritto nei rr. ii. il giorno 01/06/2005 al part.9950. Ha garantito la società alienante la libertà dell'immobile stesso da vincoli, aggravii, oneri reali o fiscali di sorta, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli | ... |

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere Certificato Anagrafico di stato civile presso il Comune di Alfonsine, che si allega alla presente (*Allegato 8*), ove si riscontra che gli esecutati risultano coniugati in regime di comunione legale dei beni.

PROVENIENZA DEL BENE

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, risulta che l'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto alla proprietà per atto di compravendita a rogito Notaio Letizia De Rubertis di Alfonsine in data 20/12/2010 rep.n°75243/22270, trascritto a Ravenna il 28/12/2010 ai nn.24708 Reg.Gen / 14736 Reg. Part.

STATO DI OCCUPAZIONE

Durante il sopralluogo si è riscontrato che l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo eseguito in data 24 febbraio 2025, svolto in presenza del Custode Avv. Elena Amadei ed in seguito ad accertamenti effettuati presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Alfonsine, nell' U.I. oggetto di esecuzione, non risultano residenti nell'immobile oggetto di esecuzione.

Ai fini della presente esecuzione, gli immobili saranno considerati:

liberi al decreto di trasferimento.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 05/05/2025, in base ai sopramenzionati registri e documenti, i beni risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

Iscrizioni contro:

1) Ipoteca volontaria iscritta a Ravenna in data 28 dicembre 2010 al n. 24709 Reg. Gen. e n. 5721 Reg. Part., pubblico ufficiale De Rubertis Letizia Repertorio 75244/22271 del 20 dicembre 2010 ipoteca volontaria derivante

da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di UNICREDIT SPA
sede Roma, C.F.:00348170101.

Trascrizione contro:

Pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna, in data 18 novembre 2024
al n. 21979 Reg. Gen. e n. 16230 Reg. Part., a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

REGIME FISCALE

Fermo restando ogni opportuna verifica a cura del rogitante in ragione del
regime fiscale applicabile all'acquirente, la vendita del bene sarà soggetta ad
imposta di registro, ipotecaria e catastale, secondo la vigente normativa
fiscale.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile in oggetto è identificato dal vigente RUE dell'Unione Bassa
Romagna, alla tavola 1 AL7 ed interessato dai seguenti articoli di RUE,
pubblicato B.U.R. n°120 del 17/04/2019 e aggiornata con delibera C.C.
Alfonsine al n°8 in data 27/02/2024 e pubblicato B.U.R. n°139 del
08/05/2024:

Art. 4.2.4 – Sub-ambiti Auc.3 e Auc.4

1. Descrizione: ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o
discreta qualità insediativa. Si distinguono in:

- Auc.3 se compresi nei centri maggiori;

- Auc.4 se localizzati nei centri minori e nelle frange urbane.

2. Obiettivi: consolidare l'impianto urbano e incentivare l'ammodernamento del patrimonio edilizio, in particolare attraverso la sostituzione degli edifici più obsoleti.

3. Tipi di intervento edilizio ammessi: fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sono ammesse, a scelta del proponente, le possibilità di intervento di cui alle seguenti lettere a), b), c), d) ed e):

a) sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi senza incremento di Volume(Vt): MO, MS, RRC, RE, a prescindere da parametri urbanistici nonché D. Qualora l'intervento RE comporti la demolizione e ricostruzione, questa può avvenire esclusivamente all'interno della medesima area di pertinenza dell'edificio demolito.

b) Nei lotti ineditati, sono ammessi interventi di nuova costruzione (NC) entro i seguenti limiti - UF max = 0,45 mq/mq negli ambiti Auc.3; = 0,35 mq/mq negli ambiti Auc.4;

Nei lotti edificati, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, o di RE comportante integrale demolizione e ricostruzione, entro i seguenti limiti:

- UF max = 0,50 mq/mq negli ambiti Auc.3; = 0,40 mq/mq negli ambiti Auc.4;

In entrambi i casi devono essere rispettati i seguenti limiti:

- SP min = 25% della SF,

- negli ambiti Auc.3: NP max = 4 piani (max = 3 piani nei comuni di Alfonsine, Fusignano e Sant'Agata);

- negli ambiti Auc.4: NP max = 3 piani;

Con gli stessi limiti sono ammessi anche interventi di AM di edifici preesistenti a condizione che sia effettuata la valutazione della sicurezza e, qualora necessario²³, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni. Nel caso in cui l'intervento di AM comporti incremento di SU, e non solo di SA, è richiesto inoltre che si attui un abbattimento dell'indice EP dell'edificio complessivo dotando l'edificio di Impianto fotovoltaico, o qualora già esistente nell'edificio, una riduzione di almeno del 5% dell'EP complessivo dell'edificio esistente.

c) in tutti i lotti già edificati alla data del 31/03/2009 (ai sensi della l.r.6/2009), in alternativa all'intervento di cui alla precedente lettera b) sono ammessi gli interventi di completa demolizione e ricostruzione di un'intera unità edilizia (DR) nel rispetto dei seguenti limiti:

- SC max = SC legittimamente preesistente +30%,

- UF max non superiore a 0,75 mq/mq, o a UF preesistente se superiore, negli Auc.3,

- UF max non superiore a 0,60 mq/mq, o = UF preesistente se superiore, negli Auc.4,

- SP min = 25% della SF (o = SP preesistente se inferiore NP max = 4 piani o NP preesistente se superiore.

d) sui soli edifici esistenti alla data del 31/03/2009 (ai sensi della l.r. 6/2009) costituiti da case isolate (con esclusione quindi degli edifici a

schiera o in aggregato) unifamiliari o bifamiliari o trifamiliari, in alternativa agli interventi di cui alle precedenti lettere b) e c) è ammessa, una tantum, la possibilità di ampliamento, alle seguenti condizioni - ampliamento massimo = 25 mq. di SC per ciascun alloggio preesistente alla suddetta data;

- l'intervento di ampliamento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario,

l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni; salvo che l'intervento di AM comporti incremento di sole superfici accessorie e non di SU, e salvo che, per costruzione o successiva ristrutturazione, l'edificio sia già adeguato ai requisiti di cui alla L.10/1991, deve essere realizzato un abbattimento dell'indice di prestazione energetica EP complessiva almeno del 25%

sull'edificio esistente raggiunti integralmente, per l'intero edificio comprensivo dell'ampliamento e sui soli edifici esistenti alla data del 31/03/2009 (ai sensi della l.r. 6/2009) di tipologia differente da quelli di cui alla precedente lettera d) e che non abbiano già una dotazione di un'autorimessa per ogni unità immobiliare, in alternativa agli interventi di cui alle precedenti lettere b) e c) sono ammessi interventi di ampliamento (AM) per la realizzazione di autorimesse pertinenziali raggiungere per una superficie equivalente alle dotazioni minime prescritte all'art. 3.1.5, con una superficie max di 25 mq per ogni autorimessa, purché SP resti maggiore del 25% della SF.

4. E' richiesta una Documentazione previsionale di clima acustico (DPCA) ai sensi dell'art.10 comma 2 della L.R. 15/2001 da redigere secondo i criteri della DGR 673/2004 nei casi di nuova costruzione e cambio d'uso qualora

l'area d'intervento si collochi in adiacenza agli ambiti produttivi consolidati.

5. Nei lotti che nel RUE approvato nel 2012 erano classificati come AUC.2, per due anni dalla data di entrata in vigore delle presenti norme (Variante 2019), a condizione che le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nei PUA.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Si riporta l'elenco dei titoli autorizzativi reperiti presso gli archivi comunali:

- 1) Permesso di Costruire – Pratica Edilizia n. 18/2008 – protocollo n. 11729 del 25/11/2008, nuova costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione costituito da sei unità abitative;
- 2) Denuncia di Inizio Attività – Pratica Edilizia n. 33/2010 – protocollo n. 2657 del 20/03/2010, variante in corso d'opera;
- 3) Denuncia di Inizio Attività – Pratica Edilizia n. 119/2010 – protocollo n. 7063 del 30/07/2010, variante in corso d'opera;
- 4) Comunicazione di Fine Lavori pg n. 1063 del 11/02/2011;
- 5) Istanza di Agibilità n. 12/2011 del 11/02/2011;
- 6) Istanza attestante il decorso del termine di procedimento per rilascio dell'abitabilità (silenzio assenso);

Si allega elaborato dettagliato con elenco dei titoli edilizi. (allegato 6)

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Trattasi di porzione "cielo-terra" di complesso residenziale a schiera

composto da 5 unità abitative con relative corti pertinenziali, sito in Comune di Alfonsine, via A. Murri n° 54.

L'appartamento in questione, a pianta rettangolare, si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un sottotetto con annessa corte esclusiva posizionata sui lati Nord, Est e Sud dello stesso.

Il piano terra è composto dalla zona giorno costituita da cucina, soggiorno e bagno. Al primo piano, accessibile da scala interna, trovano ubicazione due camere da letto, un bagno ed un balcone posto sul prospetto rivolto a sud. Il sottotetto, raggiungibile attraverso una scaletta di legno in arredo è suddiviso in tre ambienti, due dei quali illuminati dalla presenza di lucernai in falda.

MATERIALI COSTRUTTIVI E DI FINITURA

Gli ambienti interni si trovano in buono stato di manutenzione, con pareti intonacate e tinteggiate, le pavimentazioni in gres smaltato sia per la per la zona giorno e bagno sia per la camera da letto; gli infissi, sono in legno con vetro camera.

Per quanto riguarda le finiture esterne dell'intero edificio, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il manto di copertura in tegole di laterizio, i canali di gronda e discendenti sono in rame e le finestre presentano persiane in alluminio oscuranti.

La pavimentazione esterna parzialmente carrabile ed utilizzata a posto auto, accessibile dalla via A. Murri, risulta in elementi di cemento autobloccante.

Nell'area cortiliva è stata installata una casetta per attrezzi in legno avente caratteristiche di "arredo da giardino" ed una tettoia in legno, addossata all'edificio sul fronte Est, da rimuovere o conformare alla normativa vigente.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, riscaldamento autonomo

di tipo tradizionale (a gas metano, con caldaia murale, radiatori in acciaio e tubazioni sottotraccia), impianto di produzione acqua calda sanitaria, impianto di condizionamento ad espansione diretta, tipo monosplit, per la sola zona notte. Non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative ai sopra menzionati impianti.

Lo stato di conservazione dell'immobile lo rende abitabile sin da subito.

OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Dai rilievi effettuati e dal raffronto con i titoli autorizzativi depositati presso gli archivi comunali si riscontra, la realizzazione di una tettoia in legno e copertura in telo pvc, addossata al prospetto est del fabbricato. La suddetta tettoia si estende su tutto il prospetto ed a superficie in pianta pari a 32 mq con larghezza pari a 3,70 mt e lunghezza pari a 8,60 mt.

Per le opere edili finalizzate ai ripristini di quanto sopra descritto si stima un onere finanziario di 2.000,00 € (Euro duemila/00), tale importo è stato decurtato dal valore di stima dell'immobile.

La suddetta struttura può essere sanata dall'acquirente mediante la rimozione del telo di copertura e la riduzione della superficie in pianta della struttura a 20mq, in tale caso la stessa rientrerebbe tra gli interventi in edilizia libera ai sensi del D.P.R. 380/2001 art.6, comma 1, lettera "e", quinquies.

Si precisa che, fermo restando ogni verifica, approfondimento e valutazione a cura del futuro proprietario con proprio tecnico incaricato ed in accordo con gli enti di competenza preposti anche in ordine a quanto disposto in materia di tolleranze costruttive ed in fase di abitabilità (L.R. n°23/2004 art.19 bis comma 1 bis, 1 ter), anche in

ragione delle modifiche apportate dal D.L. 69/2024 c.d. Salva Casa
l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad
eventuali sanatorie per violazioni non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al
D.P.R. n°380/2001 e della L.47/85 e s.m., o in subordine, per le eventuali
difficoltà non sanabili, procedere al ripristino dello stato dei luoghi
secondo quanto legittimato dai precedenti titoli edilizi.

CONSISTENZA COMMERCIALE

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

TIPOLOGIA VANI	SUPERF. MQ	% POND NE	SU.P. PONDERATA	SU.P. COM.LE
----------------	---------------	-----------------	--------------------	-----------------

PIANO TERRA

Abitazione	47,50	100 %	47,50 x 1,00	47,50 mq
Giardino – corte	160,00	10 %	160,00 x 0,10	16,00 mq

PIANO PRIMO

Abitazione	47,50	100 %	47,50 x 1,00	47,50 mq
------------	-------	-------	--------------	----------

PIANO SOTTOTETTO

Abitazione (H >1,80 mt)	23,00	100 %	23,00 x 1,00	23,00 mq
-------------------------	-------	-------	--------------	----------

TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI :

Abitazione: 134,00 mq

VALUTAZIONE DEL BENE

Lo scopo della presente stima è rivolto alla determinazione del valore attuale

che l'immobile potrebbe raggiungere in pronto realizzo concorsuale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il CTU, nella determinazione dei valori, intende tenere in considerazione tutte le caratteristiche illustrate in precedenza, facendo riferimento principalmente ai dati delle quotazioni (OMI) disponibili per il II° semestre 2024 dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Alfonsine, nella fascia/zona centrale/ Centro abitato del capoluogo, B1, riportanti valori per: abitazioni civili con stato conservativo normale compresi tra 1.150,00 e 1.500,00 €/mq di Sup. Lorda, oltreché ai dati dell'osservatorio FIAIP Ravenna 2023 (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), che per immobili "residenziali ristrutturati internamente" in zona centrale del Comune di Alfonsine, considera un valore commerciale tra i 1.100,00 €/mq e i 1.500,00 €/mq di Sup. Lorda.

Nella determinazione del valore dell'immobile sono stati tenuti in particolare considerazione i seguenti aspetti:

- ubicazione, esposizione e consistenza;
- destinazione urbanistica;
- tipologia edilizia e tecnologia costruttiva e dotazioni impiantistiche;
- destinazione d'uso;
- stato di manutenzione e conservazione generale;
- vetustà;
- appetibilità commerciale;
- alienazione di immobili similari.

Sulla base di quanto sopra riportato si è stimato in:

1.600,00 €/mq di Sup. Lorda Vendibile ragguagliata al valore



unitario per l'abitazione;

Il più probabile valore di mercato stimato è così calcolato;

Valore dell'abitazione

Sup. Commerciale c.a. 134 mq x 1.600,00 €/mq 214.400,00 €

VALORE DEL BENE

Euro 214.400,00 (Euro duecentoquattordicimilaquattrocento/00)

Tale valutazione non tiene però in considerazione l'urgenza della vendita e la necessità di un pronto realizzo. In seguito a quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui viene eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene, nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, considerando elementi intrinseci quali i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento di esecuzione immobiliare, nonché la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per le sopracitate difformità, si reputa apportare al valore di mercato sopra determinato, una riduzione percentuale del 15% ottenendo pertanto il seguente valore:

Valore del compendio a corpo ridotto del 15% 182.240,00 €

per immediato realizzo 214.400,00 € x 0,85

Oneri a forfait per ripristini - 2.000,00 €

Valore dell'intero compendio 180.240,00 €



Valore arrotondato e proposto a base d'asta

180.000,00 €

VALORE DI PRONTO REALIZZO DEL BENE

euro 180.000,00 (Euro centoottantamila/00)

Nella fiducia di avere compiutamente assolto all'incarico ricevuto, il sottoscritto rimane a completa disposizione per ogni eventuale ulteriore esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Ravenna 05 maggio 2025

Il tecnico

Arch. Dario Biagiotti

ALLEGATI:

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
2. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE;
3. PLANIMETRIA CATASTALE;
4. VISURA STORICA CATASTO TERRENI;
5. VISURA STORICA CATASTO FABBRICATI;
6. ELENCO TITOLI EDILIZI;
7. INQUADRAMENTO URBANISTICO;
8. CERIFICATI RESIDENZA – CITTADINANZA E STATO CIVILE ESECUTATI;
9. ATTO DI PROVENIENZA;
10. ISPEZIONI IPOTECARIE;

ALLEGATO A – SUCCINTA DESCRIZIONE;
CHECK LIST.