



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE
DR. MASSIMO VICINI



PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. ...



PROMOSSA DA
...



CONTRO
...



RELAZIONE DEL C.T.U. ING. ALICE PRATI



Ravenna, 05/06/2025



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR. MASSIMO VICINI

* * *

N. ...

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROMOSSA DA

...

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONTRO

...

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



* * *



Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 18/02/2025

nominava lo scrivente Ing. Alice Prati con studio in Ravenna Viale Alberti, 84 Tecnico d'Ufficio, che in data 05/03/2025 accettava l'incarico di rispondere al seguente quesito:

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




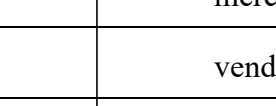

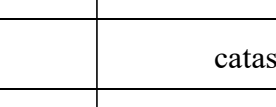





	di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui 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	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	










	 <p>elementi</p>	
	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 antecedente al	
	pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o	
	passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare	
	 <p> Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 </p>	



 <p>l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura</p>	
condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno	
non opponibili all'acquirente;	
9. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del	
novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato	
l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile,	
specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il	
valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e	
le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di	
mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene	
venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli	
oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di	
manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici	
non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per	
le eventuali spese condominiali insolute;	
10. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo	
consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i	
confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento	
catastale;	
11. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se	
occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è	
occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti	
registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli	
immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o	
locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la	
 <p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	



 <p>data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di</p>	
<p>scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio</p>	
<p>fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio,</p>	
<p>la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della</p>	
<p>conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto</p>	
<p>a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri,</p>	
<p>anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a</p>	
<p>carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti</p>	
<p>incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli</p>	
<p>connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in</p>	
<p>particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso</p>	
<p>civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il</p>	
<p>diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero</p>	
<p>derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo</p>	
<p>delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la</p>	
<p>sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se</p>	
<p>il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese</p>	
<p>condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data</p>	
<p>della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi</p>	
<p>al bene pignorato;</p>	
<p>12.ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura</p>	
<p>espropriativa per pubblica utilità;</p>	
<p>13.ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua</p>	
<p>documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;</p>	
<p>14. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero</p>	
<p>  Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 </p>	 Firmato Da: ALICE PRATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: be6cd1d1bed6f2e9558214d901ae4



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.



Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari

agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni,

dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di

Massa Lombarda (Catasto Fabbricati e/o Terreni) espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

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

◦ DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

◦ DATI DI PIGNORAMENTO

◦ PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE

◦ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

◦ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

◦ CONFINI

◦ PROPRIETA'

◦ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

◦ CONFORMITA' CATASTALE

◦ ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

◦ REGIME PATRIMONIALE DEL BENE

◦ PROVENIENZA DEL BENE

◦ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

◦ REGIME FISCALE

◦ INDAGINE AMMINISTRATIVA

◦ DESTINAZIONE URBANISTICA



	<p>° SITUAZIONE OCUPAZIONALE</p>	
	<p>° FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI</p>	
	<p>° DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI</p>	
	<p>° DESCRIZIONE DEL BENE</p>	
	<p>° CONSISTENZA COMMERCIALE</p>	
	<p>° STIMA DEL BENE</p>	
	<p>- per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre</p>	
	<p>parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del</p>	
	<p>metodo di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una</p>	
	<p>preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia</p>	
	<p>il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili</p>	
	<p>simili a quelli presi in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di</p>	
	<p>finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione</p>	
	<p>occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.</p>	
	<p>° CONTEGGI DI STIMA</p>	
	<p>L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in n° 1</p>	
	<p>lotto.</p>	
	<p>* * *</p>	
	<p>DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.</p>	
	<p>Ai sensi del comma 2, ex art. 567 c.p.c., risulta depositato dal precedente</p>	
	<p>il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e</p>	
	<p>dei registri immobiliari con allegato l'estratto di mappa.</p>	
	<p>* * *</p>	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	



DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare Rep. ... del ..., trascritto a ... il ..., Reg. Part. ... Reg. Gen. ..., è stata pignorata la quota di 1/1 dei seguenti beni immobili a favore di:

...

Contro:

Proprietà per 1/2

..., nat a ... il ..., C.F. ..., residente in via ...a ...

Proprietà per 1/2

..., nat in ... il ..., C.F. ..., residente in ... a ...

delle seguenti unità immobiliari costituite da:

- villetta sita nel Comune di Massa Lombarda (RA), Via Francesco

Berardi, 47/A, piano T-1-2, censita al Catasto Fabbricati del

Comune di Massa Lombarda, al Foglio 31, Mappale 762, sub. 9,

categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6, Sup. catastale totale

119 mq, escluse aree scoperte 113 mq, Rendita catastale € 666,23

- autorimessa sita nel Comune di Massa Lombarda (RA), Via

Francesco Berardi, 45 piano T, censita al Catasto Fabbricati del

Comune di Massa Lombarda, al Foglio 31, Mappale 762, sub. 5,

categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, Sup. catastale totale 16

mq, Rendita catastale € 47,00

- posto auto scoperto sito nel Comune di Massa Lombarda (RA),

Via Francesco Berardi, 45 piano T, censito al Catasto Fabbricati

del Comune di Massa Lombarda, al Foglio 31, Mappale 762, sub.

6, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, Sup. catastale totale





12 mq, Rendita catastale € 34,09



* * *

PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE

Oggetto di pignoramento risulta la totalità dei beni come verranno individuati successivamente; più precisamente la quota di 1/2 di proprietà ...e la quota di 1/2 di proprietà

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di villetta cielo-terra che si sviluppa su di tre piani fuori terra con corte esclusiva, autorimessa e posto auto scoperto siti nel Comune di Massa Lombarda (RA), in via Francesco Berardi, 47/A. Si precisa che alla villetta si accede direttamente dalla via Francesco Berardi tramite cancellino pedonale esclusivo, mentre all'autorimessa e al posto auto si accede mediante corsello comune.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

- Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, al Foglio 31, Mappale 762, sub. 9,
 - Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, al Foglio 31, Mappale 762, sub. 5,
 - Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, al Foglio 31, Mappale 762, sub. 6,
- il tutto intestati a:

Proprietà per 1/2



	<p>..., nat a ... il ..., C.F. ..., residente in via ...a ...</p>	
	Proprietà per 1/2	
	<p>..., nat in ... il ..., C.F. ..., residente in ... a ...</p>	
	<p>***</p>	
	CONFINI	
	L'unità immobiliare confina sul fronte principale su via Francesco	
	Berardi, ai lati con i sub 8, 4, 5 e 10, mentre sul retro confina con il sub 1	
	(corte comune), salvo altri.	
	L'autorimessa confina con i sub 9,10, e 11 e sul retro confina con il sub 1	
	(corte comune), salvo altri.	
	Il posto auto scoperto confina con i sub 7, 8 e con la corte comune (sub	
	1), salvo altri.	
	<p>***</p>	
	PROPRIETÀ	
	Proprietà per 1/2	
	<p>..., nat a ... il ..., C.F. ..., residente in via ...a ...</p>	
	Proprietà per 1/2	
	<p>..., nat in ... il ..., C.F. ..., residente in ... a ...</p>	
	<p>***</p>	
	CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	
	Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e	
	quanto pignorato.	
	<p>***</p>	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	





CONFORMITA' CATASTALE

Rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di Massa Lombarda, si riscontrano alcune lievi difformità, di seguito elencate:

- al piano terra il muro di separazione fra garage e disimpegno è stato rimosso; è presente un piccolo sgabuzzino nel sottoscala;
- al piano primo il muretto di divisione fra i due disimpegni risulta di dimensioni inferiori ed è presente una botola a parete che consente l'utilizzo dello spazio al di sopra della scala;
- al piano secondo è presente un muretto nel disimpegno che delimita lo spazio per la caldaia e non è rappresentato un piccolo lucernaio nel bagno.

Si segnala che nelle planimetrie catastali è indicato come indirizzo "via Berardi J.", anziché "via Francesco Berardi".

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Come si evince dall'Atto di compravendita "...*Gli immobili in oggetto vengono venduti ed acquistati nello stato di fatto e di diritto, ben noto alle parti, in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, dipendenza e pertinenza, e con gli inerenti diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se e come esistenti, e con i proporzionali diritti condominiali sopra gli Enti del fabbricato di cui costituiscono porzioni, che per uso, destinazione o legge (art. 1117 e segg. CC) debbono considerarsi comuni, ed in particolare sull'area adibita a corte comune individuata nel catasto fabbricati del comune di Massa Lombarda al foglio 31,*





mappale 762, subalterno 1 b.c.n.c. ai subalterni 2-3-4-5-6-7, subentrando

la parte acquirente nel preciso stato e luogo della parte venditrice,

nonché liberi da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, oneri, pesi e

vincoli di qualsiasi natura, ...". L'unica formalità citata nell'atto è

un'ipoteca volontaria del ..., totalmente cancellata in data

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

- ..., nat a ... il ..., C.F. ..., residente in ...a ..., risulta dal

certificato anagrafico ottenuto presso il Comune coniugat con ...,

ma con sentenza n. RG ...è stata disposta dal Giudice la

cessazione degli effetti civili del matrimonio;

- ..., nat in ... il ..., C.F. ..., residente in ..., risulta aver contratto il

matrimonio in ... in data ..., ma non è stato possibile ottenere

ulteriori informazioni.

PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili oggetto di stima risultano pervenuti ai proprietari in forza

di:

- Atto di compravendita a rogito Notaio ...di ... del ..., Repertorio

n. ..., trascritto a ... il ..., Reg. Part. n. ... e Reg. Gen. n. ...,

registrato a ... il ...al n. ... Serie

Per la verifica dei titoli di trasferimento nel ventennio si rimanda alla
certificazione notarile sostitutiva prevista dall'art. 567 comma 2, ultima

parte, c.p.c., redatta dal Notaio ... in data

Successivamente non sono comunque stati rilevati titoli di trasferimento



sul bene oggetto di pignoramento.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 03/06/2025 il bene pignorato risulta interessato dalle seguenti formalità ipotecarie:

1. ISCRIZIONE del ...- Registro Particolare ... Registro Generale ...

Pubblico ufficiale Repertorio ... del ...

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI

ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL

D.LGS. 193/01

2. TRASCRIZIONE del ...- Registro Particolare ... Registro Generale ...

Pubblico ufficiale ...Repertorio ...del ...

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del ...- Registro Particolare ... Registro Generale ...

Pubblico ufficiale ...Repertorio ...del ...

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO

4. TRASCRIZIONE del ...- Registro Particolare ... Registro Generale ...

Pubblico ufficiale ...Repertorio ...

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. TRASCRIZIONE del ...- Registro Particolare ... Registro Generale ...

Pubblico ufficiale ... Repertorio ... del ...

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI



* * *

REGIME FISCALE

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Massa Lombarda è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:

- Permesso di costruire n. ...Prot. ... del ..., P.E. n. ...per nuova costruzione di edificio residenziale a 3 alloggi;
- Voltura del Permesso di costruire PG ... del ...;
- Permesso di costruire n. ...Prot. ... del ..., P.E. n. ...per variante in corso d'opera a permesso n. ...per nuova costruzione edificio residenziale a 4 alloggi;
- Richiesta di abitabilità PG ... del

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia di Massa Lombarda, dal confronto fra quanto rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi, si riscontrano alcune lievi difformità, di seguito elencate:

- al piano terra il muro di separazione fra garage e disimpegno è stato rimosso; è presente un piccolo sgabuzzino nel sottoscala;
- al piano primo il muretto di divisione fra i due disimpegni risulta di dimensioni inferiori ed è presente una botola a parete che consente





l'utilizzo dello spazio al di sopra della scala;

- al piano secondo è presente un muretto nel disimpegno che delimita lo spazio per la caldaia e non è rappresentato un piccolo lucernaio nel bagno.

Si segnala che al momento del sopralluogo, l'autorimessa e le stanze del piano sottotetto non sono utilizzate come da destinazione prevista dal titolo edilizio, come si evince dalla documentazione fotografica.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

- RUE del Comune di Massa Lombarda:

AUC.3- Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri maggiori (art.4.2.4)

- PSC del Comune di Massa Lombarda:

Ambiti urbani prevalentemente residenziali

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato da ...e dai suoi tre figli, di cui uno minorenni.

* * *

FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di Massa Lombarda (RA) in via Francesco Berardi, 47/A consiste in una villetta cielo-terra con accesso indipendente e corte esclusiva, oltre ad autorimessa e posto auto scoperto con accesso da corte comune. Il complesso non è costituito in condominio e ... dichiara che non vi sono



spese condominiali, né una polizza assicurativa sull'immobile.

* * *

DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile pignorato, della sua destinazione e consistenza, si procederà alla vendita in un unico lotto.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Oggetto della presente relazione di stima è una villetta cielo-terra centrale che si sviluppa su di tre piani fuori terra con corte esclusiva prospiciente la via Francesco Berardi. Di pertinenza anche un'autorimessa e un posto auto scoperto.

L'unità immobiliare si apre sulla zona giorno con angolo cottura e procedendo verso il retro, un disimpegno distribuisce il bagno e l'accesso interno al garage. La zona giorno è collegata tramite una scala in muratura, attualmente senza parapetto, alla zona notte dove trovano spazio due disimpegni, due camere da letto e un bagno. È presente un balcone sia sul fronte che sul retro dell'unità.

Una scala in arredo in legno collega poi il piano sottotetto dove un disimpegno distribuisce due stanze e un bagno con lucernaio.

La struttura del fabbricato è costituita da un telaio in c.a. con platea di fondazione e con solaio interpiano e di copertura in laterocemento.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, con tapparelle, tranne per l'autorimessa dove è presente uno scurone metallico. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno. È presente un portoncino blindato

di accesso all'unità.

I rivestimenti interni, sia a pavimento che a muro sono realizzati con piastrelle di ceramica, tranne per le stanze e il disimpegno del piano sottotetto dove è presente il parquet; le pareti risultano tinteggiate. Le pareti esterne sono rifinite con rivestimento ceramico a vista.

I bagni sono dotati di vaso, bidet, lavabo e doccia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, costituito da una caldaia, ubicata nel piano sottotetto e radiatori. L'immobile è dotato di impianto elettrico, gas e telefonico. Si precisa che i due split e la relativa macchina esterna, ubicata nella loggia, verranno probabilmente rimossi. L'unità immobiliare è munita di antenna TV e citofono.

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta nel suo insieme buono, con finiture di tipo economico. Si segnalano svariati punti di muffa presenti attorno alle finestre.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

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

Descrizione	Sup. esterna lorda mq	Valore di ragguaglio %	Sup. comm. mq
Superficie principale	90,40	100%	90,40

Superficie balconi	11,80	30%	3,54
Superficie sottotetto	49,00	50%	24,50
Superficie garage	16,00	50%	8,00
Superficie posto auto scoperto	12,00	25%	3,00
Superficie corte	25,30	10%	2,53
Sup. Commerciale			131,97

Totale superficie commerciale 131,97 ca. mq.

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali della Provincia di Ravenna, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i valori per Mq di superficie ragguagliata, tenendo come riferimento la Tabella OMI anno 2024, secondo semestre, riportante per il Comune di Massa Lombarda, Zona B1, i prezzi di abitazioni di tipo abitazioni civili in stato conservativo normale da €/mq 1.100,00 a €/mq 1.500,00. Ciò stante, quanto sopra considerato e descritto, si assume il valore unitario di €/mq 1.200,00 per l'unità



immobiliare.



Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568

c.p.c. si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.



CONTEGGI DI STIMA

Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a

€/mq 1.200,00 per l'unità immobiliare. Il più probabile valore di mercato

del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto

determinato come segue:

Valore dell'abitazione

Mq 131,97 x €/mq 1.200,00 = € 158.364,00

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non

eliminabili (0,00%) € 0,00

restano € 158.364,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del

bene 15% € 23.754,60

restano € 134.609,40

Detrazioni per la sanatoria/ripristino delle opere riscontrate in difformità

€ 5.000,00

restano € 129.609,40



Valore dell'immobile per la piena proprietà (*) 130.000,00 €

(Euro centotrentamila/00)

** Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori*

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

Con Osservanza

Ravenna, 05.06.2025

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Alice Prati

Allegati:

- A. Documentazione fotografica
- B. Documentazione catastale
- C. Precedenti edilizi
- D. Atto di provenienza
- E. Certificati anagrafici
- F. Ispezione ipotecaria
- G. Norme Urbanistiche (RUE)