

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOCT. MASSIMO VICINI

R.G.Es.91/2024

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Udienza 19/03/2025

Promosso da:

Ore 09:40

.....

(AVV.....)

contro

.....

(AVV.....)

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto Dott. Dott. Massimo Vicini, con decreto in data 26/09/2024 nominava la scrivente Ing. Fornasari Federica, iscritta all'albo degli ingegneri della Provincia di Ravenna con il n. 1785, (con studio in Ravenna - Viale Della Lirica n.49) Consulente Tecnico d'Ufficio.

All'accettazione dell'incarico del 27/09/2024 il Giudice dell'esecuzione formulava all'esperto i seguenti quesiti relativi allo svolgimento dell'incarico contestualmente consegnatogli in copia:

a) *“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l’esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all’articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l’esperto deve precisare:*



- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della

Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene

pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione

notarile sostitutiva.

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

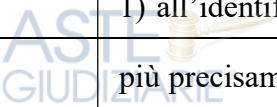
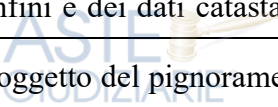
dell'esecutato come risultante dal certificato.

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

	 <i>margin.</i>	
	<i>Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in</i>	
	<i>regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al</i>	
	<i>coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore</i>	
	<i>precedente ed al G.E.”</i>	
	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	
	 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	 Firmato Da: FORNASARI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a956aa720fda51b4168e0c9e3310a2



ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare 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, verificare 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, verificare, 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 eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.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

referimento 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

data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per

l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa

eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di

mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la

differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o

oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a

carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti

sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo

carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano

gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali

pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà

ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo

delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza

di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non

sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi

due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti

giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa

per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua

documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti

formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o

di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra

l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema

consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla

direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U.

n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle

generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare

l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di

porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i

comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non

pertinente rispetto alla procedura di vendita

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla

documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica

PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni

periziati, in formato .rtf o word.zip *(sempre che la check list non sia stata*

compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

La sottoscritta ha proceduto all'esame dei documenti agli atti e successivamente accedeva agli uffici competenti (Agenzia delle Entrate-Settore Territorio, Agenzia delle Entrate-Ufficio Pubblicità Immobiliare, agli uffici tecnici del Comune di Fusignano, al fine di reperire tutta la documentazione e le notizie necessarie per avere massima chiarezza sulla proprietà oggetto di esecuzione immobiliare.

In seguito, sulla scorta dei documenti agli atti e di quelli acquisiti direttamente, procedeva in data XX/XX/2024 al necessario sopralluogo (in quanto in data XX/XX/2024 non era stato possibile visionare i luoghi non essendo presente l'esecutata o altro soggetto da lei incaricata che permettesse l'accesso ai luoghi), tenutosi congiuntamente alla Geom. (delegata a rappresentarlo dal custode Dott. Massimo Gargiulo), durante il quale eseguiva minuziosi rilievi, accertamenti tecnici e successivamente procedeva a redigere, ad espletamento dell'incarico ricevuto la seguente **"RELAZIONE TECNICA"**.

Il Giudice dell'esecuzione ricorda all'esperta che ella, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine perentorio del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto

che la ha nominata, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore - a quest'ultimo anche se non costituito con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa, nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari, predisponendo in tal caso delle risposte scritte alle eventuali osservazioni.

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
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA

		
DESTINAZIONE URBANISTICA		
SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E CALCOLO INDENNITA' DI OCCUPAZIONE		
FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI		
SOPRALLUOGO		
DESCRIZIONE DEL BENE		
CONSISTENZA COMMERCIALE		
STIMA DEL BENE		
CONTEGGI DI STIMA - VALORI PROPOSTI COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO		
		
Per la determinazione del valore commerciale del bene, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene opportuno servirsi del metodo “sintetico-comparativo”		
Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale, la destinazione/uso e la consistenza superficiaria dei beni, sia mediante informazioni assunte presso “Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate”.		
Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva, la sottoscritta, dopo aver determinato il valore commerciale dell’immobile, al fine di migliorare l’appetibilità dello stesso, rendendo più competitiva la gara e più veloce la vendita, provvederà ad una riduzione in percentuale del 15% in		
		



arrotondamento.

La sottoscritta ritiene, vista la natura e consistenza degli immobili

oggetto di relazione, la vendita in unico lotto.

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.

Ai sensi del comma 2, ex art. 567 c.p.c., risultano mancanti la visura e la planimetria catastale relative alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Esaminati gli atti della procedura si è potuto verificare che il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile a firma della Notaio Dott. dove all'interno è stata relazionata la storia ventennale dell'unità immobiliare dalla trascrizione del pignoramento; in tale certificazione notarile sono riportati i dati catastali attuali ma non quelli storici.

L'atto di acquisto derivativo dell'immobile oggetto di perizia risale ad una data antecedente a vent'anni dalla data di trascrizione del pignoramento che è il XX/XX/2024, ai numeri XXXXX di Registro generale, XXXXX di Registro particolare.

La sottoscritta CTU ha provveduto a richiedere presso lo sportello anagrafe del Comune di Fusignano il certificato di stato civile in cui risulta che la Sig.ra ha contratto matrimonio a il XX/XX/XXXX con il Sig., in regime di separazione dei beni, di essersi separata dal medesimo in data XX/XX/XXXX e di aver concluso il matrimonio divorziando con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di in data XX/XX/XXXX con atto n.XX parte II serie C anno XXXX.

Il tutto sarà allegato alla documentazione a corredo della perizia.

DATI DI PIGNORAMENTO

In base a quanto risulta dalla documentazione ipo-catastale, i beni oggetto di esecuzione immobiliare sono sottoposti a pignoramento come di seguito riportato:

- Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare in data XX/XX/XXXX ai numeri XXXXX di Registro generale, XXXXX di Registro particolare, Presentazione n. X, a favore di “.....” con sede in (XX), C.F., contro “.....” nata ad (XX) il XX/XX/XXXX C.F., residente nel Comune di (XX) in via n. XX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

dell'unità immobiliare costituita da:

- abitazione sita al piano terra e piano primo in edificio residenziale bifamiliare con annessa corte esterna comune, sito nel Comune di Fusignano (RA), Via Stroppata Vecchia, 19 (al comune denominata Via San Savino, 19-21), Censita al Catasto Fabbricati del Comune di Fusignano (RA) al Foglio 16, Mappale 42, sub. 11, categoria A/3, classe 1, consistenza 9 vani, Superficie catastale totale 188 mq, Superficie totale escluse aree scoperte 188 mq, Rendita catastale € 604,25;

* * *

PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE

Oggetto di pignoramento risulta la totalità del bene come verrà individuato

successivamente; più precisamente la quota di 1/1 di proprietà di

..... nata ad (XX) il XX/XX/XXXX

C.F.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di abitazione sita al piano terra e piano primo in edificio residenziale bifamiliare con annessa corte esterna comune, sito nel Comune di Fusignano (RA), Via Stroppata Vecchia, 19 (al comune denominata Via San Savino, 19-21).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Fusignano (codice D829) (RA):

- Foglio 16 - particella 42 – sub 11 - cat. A/3 – Piano T-1 – Classe 1 –

Consistenza 9 vani - Superficie catastale totale 188 mq - Superficie totale escluse aree scoperte 188 mq - Rendita catastale € 604,25 - Via Stroppata Vecchia, 19 (al comune denominata Via San Savino, 19-21).

CONFINI

L'immobile confina nel suo insieme con il sub 6 (abitazione) e il sub 10 (bene comune non censibile: corte comune), salvo altri.

PROPRIETA'

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva catastalmente è intestata a:

 - “.....” nata ad (XX) il XX/XX/XXXX	
C.F., proprietà per 1/1	

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	
Si riscontra la corrispondenza fra l’identificazione catastale attuale e quanto pignorato; si evidenzia solamente che l’indirizzo indicato catastalmente risulta differente a quello indicato nei certificati dell’anagrafe.	

CONFORMITA’ CATASTALE	
Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l’Agenzia delle Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di Fusignano, si riscontrano difformità rispetto allo stato dei luoghi; nello specifico rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale a piano terra sono state chiuse due porte in due muro portante, è stata tamponata con cartongesso un’altra apertura ed è stato rimosso un tramezzo tra vano scala e wc (tale wc nella realtà è stato rimosso), al piano prima una porta interna risulta leggermente spostata. La planimetria catastale è stata depositata in data antecedente rispetto all’ultima pratica edilizia depositata presso il SUE del Comune di Fusignano.	

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU’	
L’unica parte comune all’unità immobiliare oggetto di perizia è la corte comune esterna accatastata come bene comune censibile a tutti i sub.	

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



REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Dal certificato di stato civile risulta che l'esecutata Sig.ra aveva contratto matrimonio a il XX/XX/XXXX con il Sig., in regime di separazione dei beni, di essersi separata dal medesimo in data XX/XX/XXXX e di aver concluso il matrimonio divorziando con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di in data XX/XX/XXXX con atto n.XX parte II serie C anno XXXX; attualmente risulta di stato libero.

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile oggetto di stima risulta pervenuto alla proprietaria in forza di:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Dott. di (XX) del XX/XX/XXXX, Rep. N. XXXXXX Registrazione n.XXX, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Ravenna il XX/XX/XXXX, Reg. gen. XXXXX Reg. part. XXXXX, con il quale l'immobile in oggetto viene acquistato dalla Sig.ra nata ad (XX) il XX/XX/XXXX C.F., per la quota di 1/1.

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 XX/XX/XXXX.

Successivamente non sono comunque stati rilevati titoli di trasferimento sul bene oggetto di pignoramento.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dalla

sottoscritta il 05/02/2025)

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

fondario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio Provinciale di

Ravenna – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare in data

XX/XX/XXXX al n.XXX di Reg. Particolare e al n.XXXX di Registro

Generale variata in data XX/XX/XXXX per la somma di Lire 140.000.000

(lire centoquarantamiloni) derivante da concessione a garanzia di apertura di

credito di originari Lire 70.000.000 (lire settantamiloni) a favore di

“.....” con sede in (XX), Codice Fiscale

..... con domicilio ipotecario eletto in (XX),

..... n.X contro “.....” nata ad (XX) il

XX/XX/XXXX C.F. con atto Notaio Dott.

..... del XX/XX/XXXX, Rep. n. XXXXXX/XXXX e successiva

Annotazione di Cancellazione Totale presentata il XX/XX/XXXX al n.XXX

di Reg. Particolare e al n.XXXX di Registro Generale;

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio Provinciale di Ravenna –

Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare in data XX/XX/XXXX al n.

XXX di Reg. Particolare e al n. XXXX di Registro Generale presentazione

n.XX per la somma di Lire 200.000.000 (lire duecentomiloni) derivante da

concessione a garanzia di apertura di credito di originari Lire 100.000.000

(lire centomiloni) a favore di “.....” con sede in

..... (XX), Codice Fiscale con domicilio ipotecario

eletto in (XX), n.X contro

ASTE GIUDIZIARIE®	“.....” nata ad (X) il XX/XX/XXXX C.F.
	 con atto notarile pubblico con sottoscrizione autenticata
	del Notaio Dott. del XX/XX/XXXX, Rep. n.
	XXXXXX e successiva <u>Annotazione di Cancellazione Totale</u> presentata il
	<u>XX/XX/XXXX al n.XXXX di Reg. Particolare e al n.XXXXX di Registro</u>
	<u>Generale;</u>
	- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
	fondario iscritta presso l’Agenzia delle Entrate, ufficio Provinciale di
	Ravenna – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare in data
	XX/XX/XXXX al n.XXXX di Reg. Particolare e al n.XXXXX presentazione
	n.XX di Registro Generale per la somma di Lire 150.000.000 (lire
	centocinquantamiloni) derivante da concessione a garanzia di apertura di
	credito di originari Lire 80.000.000 (lire ottantamiloni) a favore di
	“.....” con sede in (XX),
	Codice Fiscale con domicilio ipotecario eletto in
	 (XX), n.XX contro
	“.....” nata ad (XX) il XX/XX/XXXX C.F.
	 con atto Notaio Dott. del
	XX/XX/XXXX, Rep. n. XXXX/XXX e successiva <u>Annotazione di</u>
	<u>Cancellazione Totale</u> presentata il XX/XX/XXXX al n.XXXX di Reg.
	<u>Particolare e al n.XXXX di Registro Generale;</u>
	- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso
	l’Agenzia delle Entrate, ufficio Provinciale di Ravenna Territorio –
	Servizio Pubblicità Immobiliare in data XX/XX/XXXX al n.XXXX di Reg.
	Particolare e al n.XXXXX di Registro Generale presentazione n.XX per la

	somma di Euro 40.000,00 (euro quarantamila/00) derivante da decreto	
	ingiuntivo su capitale di Euro 24.515,77 (euro	
	ventiquattromilacinquecentoquindici/77) a favore di “.....” con	
	sede in (XX), Codice Fiscale con domicilio	
	ipotecario eletto in (XX), Via n.XX presso	
	Avv. contro “.....” nata ad	
	(XX) il XX/XX/XXXX C.F. con atto giudiziario del	
	Tribunale di Ravenna (RA) del XX/XX/XXXX, Rep. n. XXX/XXXX e	
	successiva <u>Annotazione di Cancellazione Totale presentata il</u>	
	<u>XX/XX/XXXX al n.XXXX di Reg. Particolare e al n.XXXXX di Registro</u>	
	<u>Generale;</u>	
	- Ipoteca legale derivante da a garanzia del debito tributario iscritta	
	presso l’Agenzia delle Entrate, ufficio Provinciale di Ravenna – Territorio –	
	Servizio Pubblicità Immobiliare in data XX/XX/XXXX al n.XXXX di Reg.	
	Particolare e al n.XXXX di Registro Generale presentazione n.XX per la	
	somma di Euro 2.176,88 (euro duemilacentosettantasei/88) derivante da	
	garanzia del debito tributario su capitale di Euro 1.088,44 (euro	
	milleottantotto/44) a favore di “.....” con sede in	
	 (RA), Codice Fiscale contro “.....” nata	
	ad (RA) il XX/XX/XXXX C.F. con	
	altro atto di “.....” del XX/XX/XXXX, Rep. n. XXXX e	
	successiva <u>Annotazione di Cancellazione Totale presentata il</u>	
	<u>XX/XX/XXXX al n.XXXX di Reg. Particolare e al n.XXXX di Registro</u>	
	<u>Generale;</u>	
	- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo	

	fondario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio Provinciale di	
	Ravenna – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare in data	
	XX/XX/XXXX al n.XXXX di Reg. Particolare e al n.XXXX presentazione	
	n.XX di Registro Generale per la somma di Euro 314.500,00 (euro	
	trecentoquattordicicinquento/00) derivante da concessione a garanzia di	
	apertura di credito su capitale di Euro 185.000,00 (euro	
	centottantacinquemila/00) a favore di “.....” con sede in	
	 (XX), Codice Fiscale con domicilio ipotecario	
	eletto in (XX), Via n.XX contro	
	“.....” nata ad (XX) il XX/XX/XXXX	
	C.F. e debitore non datore di ipoteca	
	“.....” nata a (XX) il XX/XX/XXXX	
	C.F. con atto Notaio Dott..... del	
	XX/XX/XXXX, Rep. n. XXXX/XXXX;	
	- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso	
	l'Agenzia delle Entrate, ufficio Provinciale di Ravenna – Territorio –	
	Servizio Pubblicità Immobiliare in data XX/XX/XXXX al n.XXXX di Reg.	
	Particolare e al n.XXXXX di Registro Generale presentazione n.XX per la	
	somma di Euro 60.000,00 (euro sessantamila/00) derivante da decreto	
	ingiuntivo su capitale di Euro 29.830,17 (euro	
	ventinovemilaottocentotrenta/17) a favore di “.....” con sede in	
	 (XX), Codice Fiscale con domicilio	
	ipotecario eletto in (XX), Via n.XX presso Avv.	
	 contro “.....” nata ad (XX)	
	il XX/XX/XXXX C.F. con atto giudiziario del Tribunale di	

	 (XX) del XX/XX/XXXX, Rep. n. XXXXX;
	- Ipoteca legale derivante da ruolo (art.77 del D.P.R. n.602 del 1973)
	iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio Provinciale di Ravenna –
	Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare in data XX/XX/XXXX al n.XX
	di Reg. Particolare e al n.XXX di Registro Generale presentazione n.X per la
	somma di Euro 70.615,42 (euro settantamilaseicentoquindici/42) derivante
	da ruolo (art.77 del D.P.R. n.602 del 1973) su capitale di Euro 35.307,71
	(euro trentacinquemilatrecentosette/71) a favore di “.....”
	con sede in (XX), Codice Fiscale con
	domicilio ipotecario eletto in (XX), Via
	n.XX contro “.....” nata ad (XX) il
	XX/XX/XXXX C.F. con altro atto di
	“.....” del XX/XX/XXXX, Rep. n. XXX/XXXX;
	- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili
	trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Ravenna –
	Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data XX/XX/XXXX al
	Registro generale n.XXX, Registro particolare n.XXX presentazione n.XX a
	favore di “.....” con sede in (XX), C.F.
	 contro “.....” nata ad
	 (XX) il XX/XX/XXXX C.F., che
	grava sul bene per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà con atto
	giudiziario del Tribunale di Ravenna del XX/XX/XXXX, Rep. n. XXXX;
	- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili
	trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Ravenna –
	Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data XX/XX/XXXX al
	

Registro generale n.XXXXX, Registro particolare n.XXXXX presentazione	
n.X a favore di “.....” con sede in (XX), C.F.	
..... contro “.....” nata ad	
(XX) il XX/XX/XXXX C.F., che grava sul bene per la	
quota di 1000/1000 del diritto di proprietà con atto giudiziario del Tribunale	
di Ravenna del XX/XX/XXXX, Rep. n. XXXX;	
* * *	
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.	
La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA in quanto non sono stati	
eseguiti lavori di restauro da ben oltre i 5 anni.	
* * *	
INDAGINE AMMINISTRATIVA	
Da ricerca effettuata presso gli archivi del SUE (Sportello Unico per	
l’Edilizia) del Comune di Fusignano sono emerse le pratiche qui di seguito	
riportate:	
Il fabbricato è stato edificato in data ante XXXX ed ha subito trasformazioni	
a seguito dei seguenti atti autorizzativi:	
○ Denuncia di nuova costruzione pratica n.XXXX del XX/XX/XXXX	
(ampliamento di forno)	
○ Richiesta di licenza per nuova costruzione edilizia pratica n.XXXX	
del XX/XX/XXXX (Nuova costruzione e ampliamento proservizi);	
○ Licenza di costruzione pratica n.XXXX del XX/XX/XXXX –	
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



	Prot.XXXX del XX/XX/XXXX (Variante al forno e negozio);	
	○ Agibilità del XX/XX/XXXX	
	○ Concessione edilizia n.XXX del XX/XX/XXXX – Prot.XXXX del XX/XX/XXXX (rifacimento solaio sopra il locale forno);	
	○ Rilascio di Concessione edilizia n.XXXX del XX/XX/XXXX - pratica n.XXXX del XXXX (sopraelevazione parziale di fabbricato di abitazione)	
	○ Autorizzazione di variante per opere in corso n. XXXX del XX/XX/XXXX - pratica n.XXXX del XXXX a concessione n.XXXX del XX/XX/XXXX (modifica scala e ricavo di bagno al primo piano) e rinnovo concessione n.XXXX del XX/XX/XXXX	
	○ Autorizzazione di variante per opere in corso n. XXXX del XX/XX/XXXX pratica n.XXXX del XXXX a concessione n.XXXX del XX/XX/XXXX (parziale demolizione di garage esistente)	
	○ Concessione n.XXXX del XX/XX/XXXX Pratica n.XXXX del XXXX (cambio d'uso di unità immobiliare da forno a servizi di civile abitazione)	
	○ Concessione edilizia n.XXXX/XX del XX/XX/XXXX - pratica n.XXXX del XXXX (nuova concessione edilizia per rinnovo e voltura della concessione n.XXXX del XX/XX/XXXX per ultimazione della sopraelevazione e ampliamento)	
	○ Concessione edilizia n.XXXX/XX del XX/XX/XXXX - pratica n.XXXX del XXXX (nuova concessione edilizia per rinnovo e variante della concessione n.XXXX/XX del XX/XX/XXXX per lavori di ultimazione della ristrutturazione e ampliamento di fabbricato).	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

Si rileva che presso gli archivi del Comune di Fusignano non è stata reperita	
nessuna pratica in merito alla fine lavori e richiesta di agibilità a seguito	
della Concessione edilizia n.XXXX/XX del XX/XX/XXXX	
Il sopralluogo ed il relativo rilievo delle consistenze è stato eseguito con	
l'ausilio delle planimetrie reperite presso gli archivi comunali e delle	
planimetrie catastali.	
Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale	
aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia del Comune di	
Fusignano, dal confronto fra quanto rilevato e quanto reperito nei documenti	
amministrativi si sono riscontrate le seguenti difformità di rilievo rispetto ai	
titoli edilizi presentati:	
• Tamponamento di porta interna in muro portante di collegamento tra	
ripostiglio e disimpegno a piano terra	
• Manca il tramezzo che divide il WC dal vano scala a piano terra con	
conseguente eliminazione del WC	
• Parziale tamponamento in cartongesso di divisione tra ingresso e	
ripostiglio al piano terra	
Si rilevano le medesime difformità tra le planimetrie catastali e gli atti	
depositati presso l'archivio del Comune di Fusignano, nella planimetria	
catastale risulta inoltre anche una porta traslata al piano primo di	
collegamento tra soggiorno e disimpegno ed è ancora presente una porta di	
collegamento con il sub 6 a piano terra in quanto le planimetrie presentate	
sono del XXXX e non sono state aggiornate con le modifiche presenti nella	
Concessione edilizia n.XXXX/XX del XX/XX/XXXX che risulta l'ultima	
depositata presso gli archivi comunali.	

Tali difformità, essendo solo modifiche interne, risultano sanabili con una

C.I.L.A. in sanatoria le cui spese vengono valutate in circa € 5.000,00

(cinquemila/00).

Al momento non è dato a sapere se vi saranno modifiche alla normativa urbanistica che possano variare la procedura e gli importi sopra indicati.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge,

accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai

sensi del T.U. di cui al D.P.R. n.380/2001, della L.47/85 e successive

modificazioni e della L.R. Emilia-Romagna 15/2013 e successive

modificazioni.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato è individuato nel RUE del Comune di Fusignano come segue:

- Gruppo: Limiti Amministrativi – Perimetro del territorio urbanizzato -

Art. 4.1 (PSC);

- Gruppo: Territorio Urbano – AUC.6 – Ambiti consolidati con limiti di funzionalità urbanistica - Art. 4.2.6;

è individuato nel PSC del Comune di Fusignano come segue:

- Gruppo: Ambiti Normativi – AUC – Ambiti urbani consolidati - Art. 5.2;

è individuato nel CUT del Comune di Fusignano come segue:

- Gruppo: Storico Culturale e Testimoniale – Area di pertinenza degli edifici di valore – Scheda SCT02;
- Gruppo: Storico Culturale e Testimoniale – Area a basso rischio archeologico – Scheda SCT10;

- Gruppo: Storico Culturale e Testimoniale – Edificio di pregio storico-

culturale e testimoniale – Scheda SCT02;

- Gruppo: Storico Culturale e Testimoniale – Area di pertinenza degli

edifici di valore – Scheda SCT02;

- Gruppo: Territorio Urbano – Perimetro del territorio urbanizzato

- Gruppo: Vulnerabilità e Sicurezza – Reticolo principale – Alluvioni poco frequenti (P2) – Scheda VS07;

- Gruppo: Vulnerabilità e Sicurezza – Approfondimento aree III livello – $2 < IL \leq 5$ (medio) – Scheda VS13;

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile ad uso abitazione risulta essere abitato solo dal Sig.

..... nato a (XX) il XX/XX/XXXX CF:

..... in qualità di figlio dell'esecutata come risulta da certificato di residenza allegato.

Pertanto, allo stato attuale l'immobile è occupato e non risultano in essere contratti di locazione o di comodato. All'interno dell'abitazione sono presenti arredi e mobilio in genere.

In data 20/01/2025 lo scrivente riceveva comunicazione via PEC del provvedimento del 15/01/2025 di determinare la congrua indennità dovuta per l'occupazione senza titolo dell'immobile oggetto di esecuzione sito in

Via Stroppata Vecchia, 19 (denominata anche Via San Savino, 19) a San Savino – Fusignano (RA) a seguito di istanza con richiesta di proroga presentata dall'Avv.

Lo scrivente in istanza precedente depositata in data 29/01/2025 quantificava l'indennità di occupazione, opportunamente arrotondata, in 490,00 €/mese

(quattrocentonovanta/00).

* * *

FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di Fusignano (RA), Via San Savino n.19-21 (catastalmente Via Stroppata Vecchia n.19)

consiste in un appartamento sito al piano primo con locali di servizio tipo ripostigli e depositi al piano terra , oltre a corte esterna comune con gli altri subalterni.

La scrivente rileva che non risultano spese di gestione o manutenzione ordinaria dell'immobile a livello di parti comuni in quanto di fatto non vi è un condominio costituito quindi fino ad oggi ognuno si è occupato singolarmente di eventuali spese riguardanti la porzione del proprio fabbricato.

Per quanto riguarda il versamento IMU, TARI, SORIT ed HERA, l'ufficio dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna e il Comune di Fusignano, delegati alla riscossione e alla notifica di eventuali pendenze, comunica che relativamente alle imposte sopra citate presentano la seguente situazione debitoria:

Per quanto riguarda l'IMU:

- Provv n.X del XX/XX/XXXX – IMU anno 2019 di € 1.434,00
- Provv n.X del XX/XX/XXXX – IMU anno 2020 di € 1.502,00
- Provv n.X del XX/XX/XXXX – IMU anno 2021 di € 1.501,00
- Provv n.X del XX/XX/XXXX – IMU anno 2022 di € 1.492,00
- Provv n.X del XX/XX/XXXX – IMU anno 2023 di € 1.337,00
- Provv n.X del XX/XX/XXXX – IMU anno 2024 di € 1.258,00



Per quanto riguarda la TARI:

- Avviso di accertamento tributario n..... per omesso/parziale pagamento Tari anno 2016 notificato in data XX/XX/XXXX di € 645,18
- Avviso di accertamento tributario n..... per omesso/parziale pagamento Tari anno 2018 notificato in data XX/XX/XXXX di € 478,14
- Avviso di accertamento tributario n..... per omesso/parziale pagamento Tari anno 2019 notificato in data XX/XX/XXXX di € 341,04
- Avviso di accertamento Tari n.XX per omesso/parziale pagamento Tari anno 2020 notificato in data XX/XX/XXXX di € 374,20
- Avviso di accertamento Tari n.XXX per omesso/parziale pagamento Tari anno 2021 notificato in data XX/XX/XXXX di € 366,39
- Avviso di accertamento Tari n.XXX per omesso/parziale pagamento Tari anno 2022 in notifica in questi giorni a mezzo raccomandata a/r
- Avviso di accertamento Tari n.XX per omesso/parziale pagamento Tari anno 2023 in notifica nei prossimi mesi a mezzo raccomandata a/r
- Tari ordinaria acconto Tari 2024 con scadenza XX/XX/XXXX di € 98,00 e scadenza XX/XX/XXXX di € 98,00
- Tari ordinaria saldo Tari 2024 con scadenza XX/XX/XXXX di € 119,00

Per quanto riguarda il Consorzio di Bonifica e Miglioramento Fondiario

SORIT:

	• Ingunzione n..... per omesso/parziale pagamento Sorit	
	anno 2008 notificato in data XX/XX/XXXX di € 49,34	
	• Ingunzione n..... per omesso/parziale pagamento	
	Sorit anno 2011 notificato in data XX/XX/XXXX di € 37,85	
	• Ingunzione n..... per omesso/parziale pagamento	
	Sorit anno 2013 notificato in data XX/XX/XXXX di € 37,09	
	• Ingunzione n..... per omesso/parziale pagamento Sorit	
	anno 2020/2021 notificato in data XX/XX/XXXX di € 97,01	
	• Ingunzione n..... per omesso/parziale pagamento	
	Sorit anno 2022 notificato in data XX/XX/XXXX di € 47,01	
	• Ingunzione n..... per omesso/parziale pagamento Sorit	
	anno 2023 notificato in data XX/XX/XXXX di € 51,60	
	• Ingunzione n..... per omesso/parziale pagamento Sorit	
	anno 2024 sollecito di € 37,58	
	<u>Per quanto riguarda HERA:</u>	
	• Ingunzione n..... per omesso/parziale pagamento	
	Hera anni dal 2004 al 2007 notificato in data XX/XX/XXXX di €	
	2.143,44	
	• Ingunzione n..... per omesso/parziale pagamento	
	Hera anni dal 2007 al 2014 notificato in data XX/XX/XXXX di €	
	1.219,87	

	SOPRALLUOGO	
	A seguito della comunicazione inviata all'esecutato dal Custode Notaio	
	Gargiulo Massimo in data XX/XX/XXXX con indicate data e orario del	

sopralluogo fissato per il giorno XX/XX/XXXX alle ore XX:00, il

sottoscritto ed la Geom. (delegata a rappresentarlo dal

custode Dott. Massimo Gargiulo), si sono presentati presso l'immobile al

quale era presente il figlio dell'esecutata che ha consentito di accedere

all'immobile e di svolgere regolarmente il sopralluogo (vedi allegato

verbale); cosa che non era stata possibile fare nel precedente sopralluogo del

XX/XX/XXXX in quanto non era presente l'esecutata o altro soggetto da lei

incaricata che permettesse l'accesso ai luoghi.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi della piena proprietà di **abitazione in edificio bifamiliare su due**

piani fuori terra con corte esterna comune con l'altra unità immobiliare

sita nel Comune di Fusignano – località San Savino, Via San Savino n. 19-

21 (catastralmente Via Stroppata Vecchia n.19).

La costruzione dell'edificio, già esistente negli anni 1950 è stato oggetto di ampliamento e sopraelevazione a partire dagli anni 1986.

La struttura del fabbricato è in muratura portante in mattoni pieni in laterizio,

tipica della zona, il solaio intermedio tra il piano terra e il piano primo è in

laterocemento, il solaio di sottotetto così come la copertura a falde inclinate

è in laterocemento.

La facciata principale, posta su Via San Savino, ha la finitura con intonaco al

civile tinteggiato; lo stato di manutenzione è discreto.

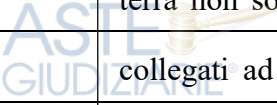
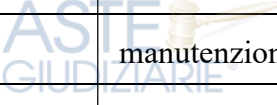
Le lattonerie, canali di gronda e pluviali, sono in rame.

La recinzione della corte comune è presente sul fronte strada con muretto e

colonne in mattoni con soprastante rete metallica mentre sul retro è presente

	 solo rete metallica.	
	L'unità immobiliare oggetto di perizia si sviluppa su due piani fuori terra ed	
	è accessibile da Via San Savino attraverso un ingresso pedonale da cui si	
	accede alla corte esterna comune a tutti i sub per poi accedere all'ingresso	
	dell'unità immobiliare che può avvenire dal portone principale o da altre due	
	porte poste a piano terra.	
	Entrando nell'unità immobiliare, al piano terra, si trova un ingresso con il	
	vano scala di collegamento con il primo piano, un grande ripostiglio, due	
	sgomberi, un disimpegno e un altro ripostiglio che era il vecchio forno.	
	Ripartendo dal vano scala e proseguendo al piano superiore troviamo la zona	
	abitativa costituita da un soggiorno/cucina, un disimpegno, due camere da	
	letto matrimoniali, una camera da letto singola, un bagno e un ripostiglio.	
	E' presente anche una zona sottotetto accessibile tramite una botola.	
	I pavimenti al piano terra e piano primo e i battiscopa, ove presenti, sono in	
	ceramica.	
	I rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica tipo grès, la scala di	
	collegamento tra piano terra e piano primo è in metallo con pedate in lastre	
	di marmo.	
	I sanitari del bagno sono in ceramica smaltata, la rubinetteria in acciaio.	
	Le pareti interne sono con finitura ad intonaco tinteggiato.	
	I serramenti esterni a piano terra sono in alluminio con vetri singoli e sono	
	presenti inferriate metalliche di sicurezza senza oscuranti, mentre al piano	
	primo sono in legno con vetri singoli e come sistema oscurante scuroni	
	esterni in legno, tinteggiati color verde.	
	Le porte interne sono realizzate in legno tamburato verniciato con ante a	
		



	 battente.	
	Le banchine e le soglie sono in cemento.	
	Per quanto riguarda gli impianti, tutti privi di dichiarazione di conformità	
	quindi non a norma di legge, l'unità immobiliare è dotata dei seguenti	
	impianti:	
	- impianto di riscaldamento autonomo solo al piano primo (i locali a piano	
	terra non sono riscaldati) eseguito con radiatori in alluminio i quali erano	
	collegati ad una vecchia caldaia attualmente rimossa. I locali attualmente	
	vengono riscaldati da una stufa a pellet di proprietà del Sig. Papapietro	
	Francesco che attualmente vi risiede.	
	- impianto di acqua calda sanitaria alimentato da boiler elettrico Ariston	
	posto nel ripostiglio a piano primo.	
	- impianto elettrico, eseguito sottotraccia con sufficiente punti luce e prese.	
	- impianto di raffrescamento estivo con pompa di calore mono-split della	
	marca Samsung posto al primo piano nella camera da letto matrimoniale.	
	L'immobile è servito da energia elettrica, acquedotto, tv, telefono e gas	
	metano. Tutte le utenze sono indipendenti ed al momento del sopralluogo	
	risultano attive tranne quella della linea telefonica.	
	Il fabbricato nel complesso risulta aver mantenuto tutte le caratteristiche	
	dell'epoca di costruzione, sia per quanto riguarda le finiture esterne e sia per	
	quelle interne; si presenta in discreto stato di manutenzione e di	
	conservazione. I locali a piano terra sono in sufficiente stato di	
	manutenzione.	
	* * *	
	CONSISTENZA COMMERCIALE	
	 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



La superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente

relazione, al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, risultano:

- Appartamento al piano primo = mq. 128,78

- Locali accessori al piano terra = mq. 126,72 x 50% = mq. 63,36

Superficie commerciale complessiva mq. 192,14

* * *

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, primo semestre,

Fascia OMI:

Provincia: Ravenna

Comune: Fusignano

Fascia/Zona: Extraurbana/Zona rurale e frazioni minori

Codice di Zona: R1

Microzona catastale: 0

Destinazione: Residenziale

Prezzi: per stato conservativo normale da €/mq 700,00 a €/mq 950,00. Ciò

stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, la vetustà

dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione dell'immobile, si

assume il valore unitario di €/mq 800,00 (ottocento/00 euro/mq) 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 - VALORI PROPOSTI COME BASE D'ASTA

PER IL LOTTO

Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 800,00 per l'unità immobiliare.

La sottoscritta C.T.U., come scritto in premessa, trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso, rendere più competitiva la gara e più veloce la vendita, provvederà ad una riduzione; tale riduzione viene quantificata al 15%. Inoltre si applica una riduzione del 10% per lo stato di occupazione.

Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

Valore dell'immobile

Mq 192,14 x €/mq 800,00 = € 153.712,00

Detrazione per difformità edilizie = € 5.000,00

restano € 148.712,00

Detrazioni per lo stato occupazionale pari al 10% = € 14.871,20

restano € 133.840,80

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene pari al 15% = € 20.076,12

restano € 113.764,68

Valore dell'immobile per la piena proprietà (*) € 114.000,00

(Euro centoquattordicimila/00)

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

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico a lei affidato, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Ravenna, 14/02/2025

Il CONSULENTE TECNICO

Ing. Fornasari Federica

Allegati:

1) Documentazione Fotografica

2) Estratto di mappa

3) Planimetria catastale

4) Estratto di RUE

5) Planimetria difformità