



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 156/2024 R.G.E.

PROMOSSA DA

CONTRO

.....

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE ALLEGATO A

TECNICO INCARICATO:

ING. STEFANO SALVOTTI
Via Medulino, 7 – 48123 Ravenna
Tel. 0544/400044 – Fax. 0544/400112

Ravenna, 18/06/2025

Ing. Stefano Salvotti

Via Medulino, 7 – 48123 Ravenna – Tel. 0544/400044

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 156/2024
R.G.E.

Promosso
da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDENTE: _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

(avv.to _____)

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUTATI: _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

* * *

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO "A"

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE DEI LOTTI

unità immobiliare non abitativa, sita nel Comune di Conselice (RA), Via Puntiroli n. 26, censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Conselice al Foglio 49, Particella 2, Sub 15, Categoria C/1, classe 3, Consistenza 118mq, vani 5,5, rendita catastale € 3.016,63.

Si segnala che nell'atto di pignoramento viene indicata una rendita catastale differente pari ad € 3.357,49 che non corrisponde a quella desunta dalla visura catastale.

Il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Conselice al Foglio 49, Part. 2 Ente Urbano di 358mq.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Stefano Salvotti

Via Medulino, 7 – 48123 Ravenna – Tel. 0544/400044

L'attività oggetto di perizia si trova al piano terra di un fabbricato di 2 piani fuori terra e risulta composto da ingresso in veranda, locale bar/gelateria, laboratorio, magazzino, disimpegno, servizi igienici per il personale.

Da Vicolo del Consorzio vi è un secondo accesso di servizio così come l'accesso al locale C.T.

I locali sono stati oggetto di alluvione che ha determinato danni impiantistici e alle finiture; questi sono costituiti da infissi in PVC con doppi vetri, tapparelle e zanzariere; pavimenti in ceramica.

Impianto di aria condizionata a mezzo split a parete ed unità esterna; ricambio d'aria a batteria non funzionante; riscaldamento con caldaia a gas sita al P.T.

Copertura in latero cemento con manto di copertura in coppi nell'abitazione.

L'immobile risulta essere attualmente non perfettamente agibile in considerazione dei danni da alluvione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

unità immobiliare non abitativa, sita nel Comune di Conselice (RA), Via Puntiroli n. 26, censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Conselice al Foglio 49, Particella 2, Sub 15, Categoria C/1, classe 3, Consistenza 118mq, vani 5,5, rendita catastale € 3.016,63.

Si segnala che nell'atto di pignoramento viene indicata una rendita catastale differente pari ad € 3.357,49 che non corrisponde a quella desunta dalla visura catastale.

Piena proprietà in capo a:

_____ con ultima residenza in Via del Municipio n. 29 a Conselice (RA) –

C.F. _____ per 1/1.

PROPRIETÀ

Piena proprietà in capo a:

_____ con ultima residenza in Via del Municipio n. 29 a Conselice (RA) –

C.F. _____ per 1/1.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo 08/04/2025, l'immobile non risulta occupato stabilmente ed è nella disponibilità dell'esecutato.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Non sono in essere vincoli.

Non è necessario allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica.

PROVENIENZA DEL BENE

Dalla documentazione allegata, l'intera proprietà dei lotti è pervenuta da:

_____, nata a Conselice (RA) il 16 gennaio 1933 – C.F. _____ con atto di donazione redatto del notaio Dott. Paolo Mario Plessi in Conselice (RA) del 20/06/2013, Repertorio n. 91049 Raccolta n. 37299, Registrato a Lugo in data 10/07/2013 al n. 2776 e trascritto a Ravenna il 11/07/2013 ai nn. 10925/7539.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda alla Certificazione Notarile (allegata) del 12/02/2025, predisposta dal notaio Nicola Bruno.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

La costruzione dell'immobile risulta antecedente al 01 settembre 1967.

Successivamente sono state rilasciate dal Comune di Conselice le seguenti pratiche autorizzative:

- Domanda di costruzione n. 192 del 06/10/1972 per sopraelevazione di edificio a civile abitazione;
- Autorizzazione n. 452 del 31/10/1988 per opere di manutenzione straordinaria quale rifacimento pavimenti, sostituzione infissi esterni;
- Autorizzazione n. 56 del 20/03/1992 per opere di manutenzione ordinaria per revisione manto di copertura, sostituzione grondaie, riprese intonaco esterno, tinteggiatura esterna, rifacimento pavimento vano al P1 e sostituzione avvolgibili;
- Concessione edilizia n. 338 PG 16099 del 17/12/2001 per ampliamento e realizzazione opere interne di unità immobiliare adibita ad attività di pubblico esercizio tipo bar gelateria;
- Concessione edilizia n. 1819 del 14/02/2002 per ristrutturazione di porzione di edificio con parziale modifica della destinazione d'uso, autorizzazione di agibilità e abitabilità Prot.n. 4016 del 30/03/2002 e parere positivo AUSL n. 631 del 28/03/2002.

STIMA DEL BENE

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale, al lordo delle murature, desunta dalle misurazioni effettuate in

Ing. Stefano Salvotti

Via Medulino, 7 – 48123 Ravenna – Tel. 0544/400044

loco, è la seguente:

Part.2 Sub 15 - mq 174,64 di superficie ad uso attività commerciale pari anche alla superficie raggugliata.

Il totale della superficie raggugliata è quindi pari a circa 174,64 mq.

Per superficie raggugliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 100% della superficie lorda dei vani abitabili, del 50% delle autorimesse, del 25% delle eventuali superfici accessorie non comunicanti con i vani principali, del 30% di eventuali cantine, balconi e sottotetti fino a metri quadri 25 e del 10% della eventuale superficie cortilizia, fino al quintuplo della superficie dei vani principali.

Valore di mercato del bene oggetto di stima in piena proprietà per l'intero (1/1).

Mq 174,64 x 750,00 €/mq = € 130.980,00

Valore di mercato in piena proprietà nello stato di fatto e di diritto (1/1) € 130.980,00

Tale indicazione economica è stata determinata detraendo circa il 10% del valore commerciale in considerazione dei danni da alluvione presenti

Valore di mercato del compendio da inserire nel bando € 130,980,00

Ravenna, 18/06/2025

Con Osservanza
Il Consulente Tecnico
Ing. Stefano Salvotti