

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE

IMMOBILIARE N. 178/2019 R.G.E.



PROMOSSO DA

.....
CONTRO
.....

Udienza del 03/06/2020 alle ore 10.30

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

ARCH. MARIA CRISTINA VIOLANI

Via Bergantini n.6 – 48018 Faenza (RA)

Tel. 0546/680844 – Fax. 0546/699446

cristina.violani@violaniassociati.it

pec: cristina.violani@pec.violaniassociati.it



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

R.G.E. 178/2019

Udienza del 03/06/2020 alle ore 10.30



La scrivente Arch. Maria Cristina Violani, con studio in Faenza Via Bergantini 6, nominata Esperto stimatore per il procedimento in oggetto dal Giudice alle Esecuzioni con decreto in data 14/11/2019, per espletare l'incarico ricevuto e rispondere ai quesiti di cui agli atti, ha preso visione della documentazione, ha svolto i sopralluoghi necessari, ha eseguito accertamenti, rilievi, misurazioni, riprese fotografiche, ha effettuato vari accessi allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Ravenna, all'Agenzia delle Entrate Territorio Catasto Fabbricati e Terreni e all'Ufficio di Pubblicità Immobiliare.

Tenuto conto che, per quanto concerne i quesiti 2, 3 e 4, la documentazione ipocatastale fornita dal precedente appare sufficiente e idonea l'Esperto incaricato per rispondere ai quesiti in oggetto, opererà secondo i seguenti indirizzi:

A - DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 2)	2
B - OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI (Quesiti n. 19, 21)	3
LOTTO UNICO	
C - CONSISTENZA E UBICAZIONE (Quesito n.2)	3
D - IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n.2)	4
E - CONFINI (Quesito n.2)	4
F - CORRISPONDENZA IDENTIFICAZIONE CATASTALE / ATTO DI PIGNORAMENTO (Quesito n.2)	4
G - PROPRIETA' (Quesiti nn. 3, 22, 23)	4
H - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO (Quesiti nn. 7, 24, 25)	5
I - REGIME PATRIMONIALE (Quesito n.23)	5
J - PROVENIENZA (Quesito n. 4)	5
K - PARTI IN COMUNE, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI (Quesiti nn. 4, 6, 8, 9, 10, 15)	6
L - ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesiti nn. 4, 6)	8
M - CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO CON PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito n.5)	9
N - INDAGINE AMMINISTRATIVA VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA (Quesiti n. 8, 11, 12, 13, 14, 16, 17)	10
O - DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE (Quesito n. 20)	12
P - CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (Quesito n. 18)	14



A - DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 25/09/2019 Reg. Gen. n. 17743 e Reg. Part. n.12000 a favore di, rappresentata e difesa dall'Avv., con domicilio eletto presso il suo studio in Ravenna, Via Diaz n.47, è stata sottoposta a pignoramento:

- ***“proprietà per l'intero di, quale terza proprietaria, di fabbricato in***

Comune di Ravenna Via Bovini n. 8 distinto al NCEU di detto Comune al Foglio 46

Mapp. 1069 Sub. 1 Cat. A/7 vani 8 Sez RA

Mapp. 1069 sub 2 cat. C/6 mq 26 Sez RA

Oltre terreno distinto al NCT di detto Comune al Foglio 46 mapp 1069”.

Si segnala che, come evidenziato anche nella Certificazione notarile fornita dal precedente,
..... è proprietaria della nuda proprietà per l'intero dei beni sopracitati.

B - OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI

Per le caratteristiche degli immobili e la loro ubicazione, si propone un lotto unico costituito da abitazione e garage.

C - CONSISTENZA E UBICAZIONE

Abitazione indipendente, da ristrutturare con garage e circostante corte pertinenziale in proprietà esclusiva, posta nel Comune di Ravenna, Via Giuseppe Bovini n. 7, strada parallela di Via Zalamella – zona Borgo San Biagio, gravata da diritto di abitazione. Il fabbricato del tipo villa monofamiliare è distribuito su diversi livelli: piano terra composto da ingresso, soggiorno, cucina – pranzo, bagno finestrato, dispensa, lavanderia e garage collegato internamente. Cantina al piano seminterrato. Al piano ammezzato altra camera. Al piano primo camera e bagno finestrato. Al secondo piano ammezzato altra camera e soffitta/sgombero con bagno di servizio. Superfici lorde (arrotondate): al piano terra locali abitativi mq 87,00, locali di servizio mq 18,00, vano scala (calcolato una volta in proiezione orizzontale) mq 14,00. Al piano primo locali abitativi mq 79,00, soffitta di mq 21,00 (con h>1,50 ml) e balcone in falda parzialmente coperto di mq 9,00. Cantina al piano seminterrato di mq 16,00, portico di ingresso al piano terra di mq 22,00 e garage al piano terra di mq 27,00. Corte esterna mq 458,00. Altezze interne dei locali variabili.

D - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili risultano così identificati alla data del 17/12/2019

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna:

- **ABITAZIONE – Sezione RA - Fg. 46, Mapp. 1069, Sub 1**, Zona Cens. 1, Cat. A/7, Cl. 2, Consistenza vani 8, Sup. Catastale Tot. mq 244, R.C. Euro 1.508,05, piano T-1, Via Giuseppe Bovini n. 7;

- **GARAGE - Sezione RA - Fg. 46, Mapp. 1069, Sub 1**, Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza mq 26, Sup. Catastale Tot. mq 29, R.C. Euro 161,13, piano T, Via Giuseppe Bovini n.7;

Il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili in oggetto, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna:

– Sezione Ravenna Fg. 46 Mapp. 1069 Ente urbano di Sup. 625 mq.

E - CONFINI

Premesso che le ragioni si riferiscono alla situazione catastale in atti al momento della visura ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa:

- il mappale 1069, sul quale insiste il fabbricato, confina a Nord - Est e a Sud con strada Via Bovini, a Nord con mappale 1575 (edif.) ragioni -, a Ovest con mapp. 928 (edif.) ragioni – e con mapp. 990 (edif.) ragioni –, salvo altri.

**F - CORRISPONDENZA IDENTIFICAZIONE
CATASTALE / ATTO DI PIGNORAMENTO**

Si segnala quanto si è rilevato non corrispondere tra identificazione catastale dei beni e quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione:

- l'immobile catastalmente non risulta in piena proprietà al soggetto esecutato, quale terzo proprietario, ma solo limitatamente al diritto di nuda proprietà;
- le due unità immobiliari catastalmente sono allibrate al civico n. 7 di via Bovini e non al civ. 8 come indicato nel pignoramento e nella nota di trascrizione;
- la consistenza catastale dell'abitazione risulta di 8 vani come indicato anche nel pignoramento ma in nota di trascrizione viene indicata di vani 7.

G - PROPRIETÀ

Tutti i beni oggetto di stima alla data del 17/12/2019 risultano così intestati:

-

Codice fiscale

Usufrutto per 1/1

Codice fiscale

Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

H - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

Durante il sopralluogo in data 20/01/2020, si è constatato che l'abitazione e il garage sono occupati da in qualità di titolare del diritto di abitazione degli immobili e da in forza di Contratto di locazione registrato in data 12.01.2017 presso Agenzia Entrate Ravenna al N. 211 Serie 3T.

A seguito delle verifiche eseguite presso gli Uffici del Servizio Anagrafico del comune di Ravenna alla data del 03/03/2020 negli immobili in oggetto (via Bovini n. 7) risulta residente solo il Sig. (nato a).

I - REGIME PATRIMONIALE

Secondo quanto riscontrato alla data 03/03/2020 dalle verifiche presso il Comune di Ravenna nel Registro degli Atti di Matrimonio Parte I al N.4 risulta che:

- in data 15/04/1968 i Sig.ri e hanno contratto matrimonio e non risultano annotazioni in riferimento allo stato patrimoniale;
- in data 24/12/1991 è stato registrato il deposito del ricorso per separazione personale presso il Tribunale di Ravenna;
- in data 18/03/1992 è stata definita la separazione dei coniugi.

J - PROVENIENZA

Gli immobili oggetto della procedura risultano in proprietà dei signori e , secondo i rispettivi titoli a seguito del seguente trasferimento:

- Con atto di compravendita a firma Dott. Notaio Andrea Dello Russo del Distretto Notarile di Ravenna, stipulato in data 30.12.2014 Rep. n. 5174 raccolta n. 3860, trascritto in data 02/01/2015 al Reg. Gen. n. 20 e Registro Part. n. 7 (allegato).

Tale atto riporta quanto di seguito:

"...omissis ...il riservandosi per sé il diritto di abitazione, vendeva alla , che accettava ed acquistava, l'intero diritto di nuda proprietà gravata dal detto diritto di abitazione, del seguente bene:

IMMOBILE

Fabbricato di civile abitazione da ristrutturare posto nel Comune di Ravenna, alla Via Giuseppe Bovini n. 7 con circostante corte accessoria e pertinenziale in proprietà esclusiva eretto su area coperta e scoperta pertinenziale ...omissis".

Il Signor aveva a sua volta aveva acquistato i beni in oggetto, da, in forza di atto a rogito Notaio Alberto Fazi di Ravenna in data 3 agosto 2007 repertorio n. 37434/7828 registrato a Ravenna il 7 agosto 2007 al n. 6365 e trascritto a Ravenna il 9 agosto 2007 all'art. 12516 reg. part. (nota allegata).

K - PARTI IN COMUNE, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Parti in comune, servitù e vincoli

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento a quanto riporta l'atto Dott. Notaio Andrea Dello Russo stipulato in data 30.12.2014 Rep. n. 5174, sopracitato che riporta di seguito:

"Articolo 2 - Precisazioni - La vendita comprende ogni connesso diritto, accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, così come derivanti dai titoli di provenienza di cui in prosieguo che la parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare."

Per quanto riguarda le Condizioni indicate nella scrittura privata autenticata dal Dr. Marco Corradi Coadiutore del Dr. Vittorio Fortuna di Ravenna in data 19.06.1978 rep.144848 trascritto il 04.07.1978 art.6187 il vincolo trascritto all'Art.3893/21.05.1982 (di cui si allega Nota di trascrizione) si riporta quanto segue:

"CAPITOLO 8°

Durata. L'atto unilaterale d'obbligo in oggetto e gli impegni assunti nei capitoli che esso prevede, ha durata di anni 20 (venti) dal 23/4/1979 al 22/4/1999."

Verifiche esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna attraverso il Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, relativamente agli immobili oggetto di procedura, risulta registrato presso l'Ufficio Territoriale di Ravenna un contratto di locazione in data 12.01.2017 al Numero 211 serie 3T, trasmesso da parte di SUNIA che si allega.

Tipologia: **contratto di locazione ad uso abitazione**

Locatori: – nuda proprietaria

..... - titolare del diritto di abitazione

Locatario:

Stipulato: in data 31.12.2016 e registrato in data 12.01.2017 al N. 211 Serie 3T - data antecedente al pignoramento

Durata: dal 01.01.2017 al 31.12.2020 (anni 4) con rinnovo tacito per ulteriori 4 anni

Oggetto della locazione: **porzione di immobile** sita a Ravenna, Via G. Bovini n.7, Sezione RA

- Foglio 46, Particella 1069 Sub 1 Cat. A/7 cl. 2 Rendita Catastale Euro 1.508,05

- Foglio 46, Particella 1069 Sub 2 Cat. C/6 cl. 3 Rendita Catastale Euro 161,13

Importo del canone di affitto: Euro 3.600,00 annui.

Valutazione della Congruità del canone di locazione rispetto ai canoni di mercato

Per determinare la congruità del canone di locazione si è fatto riferimento a indagini di mercato e alle banche dati disponibili, comprese le quotazioni (OMI) per il 1° semestre 2019 dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Ravenna nella Fascia/Zona Centrale/BORGIO S. ROCCO-S. BIAGIO-S. VITTORE, ZONA STADIO-OSPEDALE-TRIBUNALE-VIA VICOLI – Codice di zona B1 – Microzona catastale 0. Tale banca dati riporta per *Abitazioni civili/Ville e Villini* in stato conservativo *Normale*, quale importo di locazione mensile valori compresi tra 8 Euro/mq e 9,00 Euro/mq. Altre fonti forniscono valori di locazione mensile compresi tra 5,1 Euro/mq e 5,9 Euro/mq per immobili in *buono* stato conservativo.

Avendo riguardo dello stato conservativo non buono dell'immobile, della locazione limitata ad una porzione dell'immobile, dell'utilizzo in condivisione con il titolare del diritto di abitazione di alcuni locali dell'immobile, si considera congruo adottare un valore locativo di Euro 5,00 Euro/mq x mese di superficie vendibile e pertanto il valore del canone di locazione di mercato risulterebbe:

VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

In riferimento alla sola porzione locata che si quantifica forfetariamente in mq 50,00 arr.

stato conservativo degli immobili			SLV Mq	valore locativo €/mq per dest.	canone di locazione
Da ristrutturare			53,00	5	265,00

	<i>Totale</i>	265,00
VALORE CANONE MENSILE DI MERCATO ARROTONDATO DEGLI IMMOBILI ALLO STATO ATTUALE	Euro	270,00

In considerazione di quanto sopra esposto si ritiene che il canone di locazione di 300 Euro al mese sia congruo rispetto il valore di mercato.

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

Non vi è amministratore e non è costituito il condominio.

L - ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Aggiornamento al 30/03/2020)

In posizione Certificazione notarile Dott. Notaio Andrea Zuccarello Maccolini in Messina aggiornata al 08.10.2019 (*in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione*)

Si segnala che alla pagina 1/4 per probabile errore di battitura nella Certificazione Notarile di cui sopra viene indicata la data dell'atto di vendita del Notaio Dello Russo del 30.12.2004 anziché 30.12.2014.

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

Iscrizioni

- **art. 4861/09.08.2007** ipoteca volontaria per mutuo fondiario

a favore

contro

gravante sugli immobili oggetto della procedura;

- **art. 2271/20.10.2014** ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo N. 1697 del Tribunale di Ravenna

a favore

contro

gravante sugli immobili oggetto della procedura e altri;

- **art. 29/12.01.2016** ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo N. 3515 del Tribunale di Firenze

a favore

contro

gravante sugli immobili oggetto della procedura e altri.

Trascrizioni

- art. 12000/25.09.2019 verbale di pignoramento immobili

a favore

contro

gravante sugli immobili oggetto della procedura per il diritto di proprietà per 1/1

Nella sezione D viene riportato:

“Quadro A: il credito per cui si procede è quello dell’atto di precetto notificato in data 20.06.2019 a (mutuatario) e in data 06.07.2019 a (terza proprietaria), con il quale la banca intimava il pagamento a della somma di Euro 312.438,85 oltre interessi dal 30.06.2018.

OSSERVAZIONI

Il pignoramento immobiliare colpisce l'intera piena proprietà di sull'immobile sito in Ravenna Via Bovini, mentre dalla lettura del rogito di acquisto si rileva che l'acquirente acquista l'intera piena nuda proprietà del predetto immobile ed trattiene per sé *vita natural durante* il diritto di abitazione.

Al Catasto il rogito di compravendita risulta volturato nel modo seguente:

..... nuda proprietà 1/1

..... usufrutto 1/1

Dalla lettura del rogito d'acquisto e dalla visione delle formalità trascritte a nome dell'esecutata si rileva che l'immobile colpito da pignoramento non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico.

M – CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO

CON PLANIMETRIE E DATI CATASTALI

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo per le unità oggetto del lotto si è constatata la sostanziale corrispondenza tra lo stato di fatto degli immobili e la rappresentazione delle planimetrie catastali, con eccezione di quanto rilevato nelle seguenti unità immobiliari e di seguito descritto.

Abitazione

Piano terra:

- nella cucina non è presente il divisorio tra la zona cottura e la zona pranzo;
- nella lavanderia sono presenti n. 4 finestrate alte e strette in vetrocemento non rappresentate.

Piano ammezzato – P1°:

- risulta presente una finestra nel disimpegno del vano scala sulla parete lato Nord non rappresentata;
- nella soffitta al piano sottotetto non risulta rappresentata una porzione di falda e risultano alcune differenze nei divisori nel servizio W.C. e la parete di fondo del sottotetto.

Esterni:

non sono rappresentate al piano terra sul lato Est la pensilina in aggetto sopra la porta finestra del soggiorno, la fioriera a sbalzo e le porzioni di tetto a parziale copertura del balcone al P1°.

N - INDAGINE AMMINISTRATIVA VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli edilizi

Dall'esame dei titoli originari di provenienza dei beni non risultano riferimenti in merito a Concessioni edilizie degli immobili.

Dalla documentazione amministrativa visionata dalla scrivente, presso gli Uffici del Settore Edilizia e presso l'archivio del Comune di Ravenna, risulta che il fabbricato che comprende l'abitazione e l'autorimessa sia stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- **Concessione Edilizia N. 2865 del 30/11/1977** - Pratica P.G. n. 32179 del 12/11/1976 per *"Costruzione di edificio urbano in Ravenna in strada parallela di Via Zalamella"*;
- **Concessione in Variante N. 3090 del 12/05/1978** – Pratica P.G. n. 34587 del 30/11/1977 e Pratica P.G. n. 4344 del 02/02/1978 per *"Concessione in Variante al progetto approvato per la costruzione di edificio urbano in Ravenna in strada parallela di Via Zalamella"*;
- **Concessione in Variante N. 606 del 07/05/1979** – Pratica P.G. n. 26570 del 27/07/1978 per *"Recinzione"*;
- **Concessione Edilizia N. 17 del 19/01/1980** - Pratica P.G. n. 36257 del 21/11/1979 per *"CONVENZIONE per Concessione in Variante progetto approvato per Costruzione di edificio urbano in Ravenna in strada parallela di Via Zalamella"*;
- **Dichiarazione presentata in data 17/03/1980** relativa alle opere in c.c.a. ai sensi della Legge N. 1086 del 05.11.1971.

Difformità edilizie

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

Si segnala che a seguito dei rilievi eseguiti, confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali prima e poi con quanto rappresentato nei titoli abilitativi risulta esservi sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e gli elaborati grafici della Concessione in Variante N. 17 del 1980, con eccezione di quanto segue:

Abitazione - Piano terra:

- non è presente il divisorio tra la zona cottura e la zona pranzo;
- nel locale lavanderia nella parete esterna lato Ovest sono presenti n. 4 aperture in vetro cemento non rappresentate negli elaborati grafici.

Regolarizzazione delle difformità riscontrate

Per la regolarizzazione delle difformità presenti si considera presumibile che lo stato attuale difforme da quanto rappresentato nei titoli abilitativi, sia risalente al periodo della costruzione. Non risultano presentate fine lavori architettonica e richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità. Il futuro acquirente potrà presentare idonea istanza a completamento dell'iter tecnico – amministrativo per la presentazione della fine lavori e della richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità, indicando nella richiesta che risultano presenti piccole difformità che ricadono nell'art. 19 bis c.1 bis ai sensi della L.R. 23/2004 e del T.U. di cui al D.R.R. 06.06.2001 N. 380 della L. 47/85 e segg. modifiche. Dovrà inoltre essere presentato l'aggiornamento catastale oltre alle certificazioni di Conformità degli impianti. Degli adempimenti e dei costi relativi agli onorari tecnici per la redazione della pratica edilizia e l'aggiornamento catastale finale si terrà conto nella determinazione del valore di stima.

Identificazione edilizia e urbanistica

L'area sulla quale sorge il fabbricato, sita nel Comune di Ravenna, ha la seguente destinazione urbanistica secondo lo Strumento urbanistico vigente:

PSC 3 - Articolo Normativa: Art.II.1°.33 C.3 - Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta

PSC 3 - Articolo Normativa: Art.VI.3°.96 - Spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente residenziale

RUE 2 Componente Perimetrale - Articolo Normativa: Art. IV.1.4 c2 - Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna

RUE 2 Componente di Zona - Articolo Normativa: Art.VIII.6.4 c1 - Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra.

Idoneità all'uso

L'abitazione in generale e il garage sono in uno stato di manutenzione scarso con presenza di infiltrazioni diffuse dalla copertura causate dallo slittamento generalizzato del manto in coppi e dal sistema di allontanamento delle acque meteoriche che presenta rotture e distacchi delle grondaie in più punti tale che non è più consentito un efficace allontanamento dell'acqua piovana dai muri perimetrali. Risulta quindi uno stato generale di umidità all'interno dell'abitazione che richiederebbe interventi manutentivi per consentire l'idoneità abitativa.

La funzionalità e l'efficienza degli impianti presenti negli immobili andrà verificata a cura del soggetto acquirente.

O - DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE

Abitazione indipendente, con garage e circostante corte pertinenziale in proprietà esclusiva, posta nel Comune di Ravenna, Via Giuseppe Bovini n. 7, gravata da diritto di abitazione.

Il lotto, sul quale sorge il fabbricato, perimetralmente è delimitato da recinzione costituita in parte da rete metallica su pali in acciaio zincato infissi su cordolo perimetrale e in parte da muretto in c.c.a. rifinito con elementi di laterizio e completato da ringhiera in acciaio zincato. L'ingresso carrabile, prospiciente il garage posto sul lato Est del fabbricato, è costituito da cancellata in acciaio ad una anta di tipo scorrevole con azionamento manuale, con accesso sullo stradello posto sul lato Nord - Est del lotto. Il cancelletto pedonale di entrata invece è posto sul lato fronti stante la Via Bovini ed è in acciaio zincato. Lungo il perimetro del fabbricato è presente il marciapiede in cls e vialetti pedonali in mattonelle di cotto attraversano la corte esclusiva circostante di mq 458,00.

Il fabbricato del tipo villa monofamiliare, con struttura a travi e pilastri in c.c.a., orizzontamenti e copertura in latero cemento, ha tamponamenti in laterizio finiti esternamente con intonaco graffiato e tinteggiato. La copertura a più falde è finita con manto in coppi di laterizio e lattonerie in lamiera di rame.

Sul lato Sud è presente un portico di entrata, pavimentato con piastrelle di cotto, dal quale si accede al portoncino di ingresso in legno verniciato.

In generale gli infissi del fabbricato sono in legno verniciato, costituiti da scuri e telai a vetro con vetro camera. Inferriate antintrusione in acciaio e zanzariere dove presenti. Soglie e bancali sono in pietra tipo serena.

Il portone di chiusura del garage è costituito da un basculante in legno verniciato con azionamento manuale. È presente impianto di illuminazione esterna.

L'abitazione, che si sviluppa su due livelli oltre cantina semi interrata, un piano ammezzato e un locale sottotetto, è internamente composta come di seguito descritto (superfici nette arrotondate).

Piano terra: ingresso di mq 8,00, soggiorno di mq 26,00 con camino, cucina – pranzo di mq 16,50, dispensa di mq 4,30 con caminetto, bagno di mq 4,50 finestrato e camera di servizio di mq 10,80 sul piano ammezzato. Con accesso diretto dall'abitazione al piano seminterrato è ubicata la cantina di mq 13,50 e locale lavanderia di mq 14,00 raggiungibile attraversando il garage.

Piano primo: due camere rispettivamente di mq 14,00 e mq 18,00 con unico ingresso oltre a soffitta/guardaroba di mq 14,00, bagno finestrato di mq 7,00. Su altro piano ammezzato ulteriore camera di mq 18,40 con balcone in falda di mq 9,00 parzialmente coperto. Soffitta a sgombero di mq 17,50 (superficie calcolata dove l'altezza è maggiore di ml 1,50) dotata di servizio W.C. Altezze interne variabili, nei locali con altezze uniformi da minima ml 2,00 della cantina a massima ml 2,90 dei locali abitativi. Altezze variabili nel piano primo – sottotetto per solaio di copertura a falda inclinata da minima ml 1,50 della soffitta a massima ml 4,18 delle camere.

Internamente l'abitazione è così rifinita:

- in generale soffitti orizzontali e pareti intonacati e tinteggiati;
- soffitti della copertura inclinata prevalentemente rivestiti con perlinato in legno;
- pavimenti e battiscopa di varie tipologie: in legno e ceramici;
- rivestimenti ceramici nei bagni e nella zona cottura;
- scala interna con struttura in c.c.a. con gradini rivestiti in legno dal piano terra al piano primo e rivestiti in marmo dal piano terra al piano seminterrato;
- balaustra della scala in acciaio verniciato con corrimano in legno;
- in generale nei bagni sanitari datati risalenti all'epoca costruttiva dell'abitazione;
- bagno al piano terra/rialzato completo di doccia e sanitari di tipo standard;
- bagno al piano primo con vasca e doppio lavandino su piano in muratura;
- bagno in soffitta con solo lavandino, water e bidet;
- porte interne in legno verniciato;

- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas metano installata nel locale garage e radiatori in ghisa verniciati;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto TV.



Esternamente la corte è a verde ma si presenta in parte incolto e non in buono stato manutentivo come i camminamenti esterni presenti.

Il garage di mq 24,00 è ubicato al piano terra con accesso diretto dall'abitazione e finestrato. Altezza interna ml 2,50. Il pavimento è in piastrelle di tipo ceramico e sono presenti gli impianti sottotraccia.



In generale le finiture risalgono al periodo costruttivo dell'immobile (fine anni '70) e sono evidenti i segni dell'usura e della vetustà come nel legno della scala e nei pavimenti.

Come già segnalato lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è scarso, tutti gli infissi esterni e in parte anche gli infissi interni sono in cattivo stato di conservazione, come la copertura e il balcone al piano primo che evidenzia problematiche di infiltrazioni.

Saranno a carico del futuro acquirente tutti gli adempimenti e i costi per la verifica dell'efficienza e della funzionalità degli impianti presenti.



Si è reperito unitamente all'atto di acquisto dei beni anche l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile, rilasciato in data 30.12.2014 con validità fino al 30.12.2024, che certifica energeticamente il fabbricato in classe F.

Interessante il progetto dell'immobile con originali caratteristiche distributive dei numerosi e ampi spazi.

P - CONSISTENZA COMMERCIALE

E STIMA DEL PIU PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni disponibili fino al 1° semestre 2019 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.



Quest'ultime per il Comune di Ravenna nella fascia/zona Centrale/B.GO S. ROCCO-S.BIAGIO-S. VITTORE, ZONA STADIO-OSPEDALE-TRIBUNALE-VIA VICOLI – Codice di zona B1 – Microzona catastale 0 – riportano valori di sup. lorda, in stato conservativo Normale, per:

Abitazioni civili/ ville e villini compresi tra 1.750,00 e 2.300,00 Euro/mq.

Altre fonti e banche dati, in riferimento alle quotazioni di ottobre 2019, riportano per tale zona valori medi di 1.750 Euro/mq per abitazioni civili in buono stato e per immobili da ristrutturare valori compresi tra 900,00 e 1.500,00 Euro/mq.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate del fabbricato, dell'ubicazione, dello stato di conservazione precario, dei costi per le pratiche edilizie per la conclusione dell'iter tecnico amministrativo fino al conseguimento dell'agibilità. Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, viene determinato come segue:

RGE 178/2019**LOTTO UNICO****Ravenna - Via G. Bovini n. 7**

Abitazione indipendente su due piani oltre sottotetto, con garage e corte esclusiva. Lavori di manutenzione straordinaria necessari. Anno di costruzione 1977 – 1980. Iter tecnico amministrativo da completare per il conseguimento dell'agibilità.

Individuazione Catastale e descrizione	Superficie Lorda Mq	% di ragg.	SLV Mq	valore comm. €/mq per dest.	valore commerciale €
Sez. Ra Fg 46 Mapp. 1069 sub 1					
Abitazione - Locali principali PT	87,0	100%	87,0		
Abitazione - servizi – lavanderia e cantina	34,0	50%	17,0		
Scala interna	14,0	50%	7,0		
Portico di ingresso	22,0	30%	6,6		
Abitazione - Locali principali P1°	79,0	100%	79,0		
Abitazione - Locali a soffitta	21,0	60%	12,6		
Balcone P1°	9,0	30%	2,7		
Sez. Ra Fg 46 Mapp. 1069 sub 2					
Garage al piano terra	27,0	40%	10,8		
Corte comune ai sub 1 e 2	458,0	5%	22,9		
Totale			245,6	1.000	
Totale				Euro	245.600,00
a detrarre per completamento iter tecnico amministrativo fino al conseguimento dell'agibilità e aggiornamento catastale				Euro	-16.000,00
Totale				Euro	229.600,00
Totale valore di mercato arrotondato dell'abitazione e del garage per la piena proprietà Euro					230.000,00
PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%	Euro	- 34.500,00
VALORE RIDOTTO				Euro	195.500,00
VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO DELLA PIENA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI					Euro 195.000,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ

In merito alla determinazione del valore della nuda proprietà intestata, ritenendo comunque di rimandare alle opportune sedi la sussistenza o meno del diritto di abitazione, a favore di, opponibile o non opponibile alla procedura, tenuto conto del valore di stima della piena proprietà si procede anche a fornire il valore in presenza del diritto di abitazione. Si fa riferimento alla Tabella Ministeriale 2020 dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita che, considerando l'età di (47 anni compiuti al momento della stima) prevede, nella fascia da 46 a 50 anni un valore dell'usufrutto pari al 75% e di nuda proprietà del 25% con saggio di interesse legale del 0,05%.

I valori relativi ai beni oggetto di stima risulteranno pertanto:

Valore del diritto di abitazione intestato a =

€ 195.000,00 x 0,75 = € 146.250,00

Valore della nuda proprietà intestata a =

€ 195.000,00 x 0,25 = € 48.750,00

RGE 178/2019		
LOTTO UNICO – VALORE NUDA PROPRIETÀ'		
VALORE RIDOTTO QUOTA 1/1 NUDA PROPRIETÀ'	Euro	48.750,00
VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO QUOTA 1/1 NUDA PROPRIETÀ'	Euro	49.000,00

Confidando di aver svolto correttamente l'incarico affidatogli la sottoscritta è a disposizione per ogni eventuale chiarimento o integrazione.

Contemporaneamente al deposito, si provvede a trasmettere alle parti convenute la presente relazione peritale di stima.

31/03/2020

L'esperto stimatore
Arch. Maria Cristina Violani

ALLEGATI

All. 1 - Documentazione catastale

All. 2 - Documentazione fotografica

All. 3 - Atti di provenienza

All. 4 – Certificazione notarile

All. 5 - Visure ipotecarie di aggiornamento

All. 6 – Titoli abilitativi

All. 7 - Valori immobiliari di riferimento

All. 8 – Contratto di locazione

All. 9 - Planimetrie stato attuale