TRIBUNALE DI RAVENNA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. Samuele Labanca

**** **** ****

Esecuzione Immobiliare R.G.n. 188 / 2020

Il G.E. Dr. Alessandro Farolfi nominava la sottoscritta Rontini Sara, nata a Faenza il 29 maggio 1979 con studio in Faenza, Viale Baccarini n. 82, iscritta all'Albo dei Geometri della provincia di Ravenna al n. 1443 ed all'Albo speciale dei Periti di codesto Tribunale, Consulente Tecnico d'ufficio nel sopracitato procedimento esecutivo.

La sottoscritta disponeva l'inizio delle operazioni, con lo studio del fascicolo, procedendo ad effettuare indagini di carattere generale presso i pubblici uffici (Agenzia del Territorio di Ravenna, Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna, Agenzia delle Entrate e Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna) ed in data 16.02.2022 con la collaborazione del Custode Giudiziario Dott.ssa Galeazzi Chiara, mi recai presso il bene posto in Comune di Ravenna, località Lido Adriano Viale Ariosto n.19. Con l'aiuto di un fabbro, il Custode eseguì l'accesso forzato al bene (con il cambio della serratura) e la sottoscritta effettuò i necessari rilievi metrici e fotografici dei locali (vedi verbale di sopralluogo).

Si provvedeva alla redazione della presente relazione tecnica estimativa, suddividendola nei seguenti capitoli:

1) Individuazione catastale del bene e confini;

2) Provenienza nel ventennio;

3) Occupazione immobile;

4) Oneri condominiali;

5) Corrispondenza tra il pignoramento/nota trascrizione e l'identificazione catastale attuale;

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

6) Divisibilità o indivisibilità e formazione dei lotti;

7) Consistenza e descrizione dell'immobile;

8) Gravami da visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;

10) Destinazione urbanistica;

11) Accertamenti ai sensi della Legge n. 151 del 19/05/1975;

12) Valutazione del bene;

**** **** ****

1) – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL BENE e CONFINI

Trattasi di porzione di fabbricato urbano denominato "Condominio Moreno" posta in Comune di Ravenna, località Lido Adriano, Viale Ariosto n. 19, costituita da **un appartamento al piano primo** (con ascensore) di vani utili due più accessori, **con uso esclusivo di un posto auto scoperto ricavato nella corte comune circostante**, oltre alle comproprietà comuni condominiali, avente la seguente intestazione:

- **xxx Comproprietà indivisa per la quota pari ad 1/18 ESECUTATA**
- **xxx Comproprietà indivisa per la quota pari ad 1/18 ESECUTATO**
- **xxx Comproprietà indivisa per la quota pari ad 1/18 ESECUTATA**
- **xxx Comproprietà indivisa per la quota pari ad 1/18 ESECUTATO**
- **xxx Comproprietà indivisa per la quota pari ad 1/18 ESECUTATO**
- **xxx Comproprietà indivisa per la quota pari ad 1/18 ESECUTATO**
- **xxx Comproprietà indivisa per la quota pari a 3/18 ESECUTATA**

Catasto Fabbricati

- Sez. Urb. RA Foglio 113 Mappale 623 Sub. 4 – Cat. A/2 Classe 2° Consistenza vani 3,5 - rendita €. 334,41 (abitazione p. primo).

Alle porzioni d'immobile in oggetto è attribuita la comproprietà per 31,2367/1000 sulle parti e cose comuni dell'intero edificio, come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del C.C.,

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

nonché derivanti dai titoli di provenienza e dal regolamento di condominio.

Non è presente presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna un elaborato planimetrico che identifichi le parti comuni dello stabile.

Catasto Terreni

L'intero complesso residenziale sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Ravenna alla Sez. Ravenna Foglio 113 Mappale 623 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 1490.

Confini

Nord : Altra U.I. ed esterno

Sud : Altra U.I.

Est : Esterno

Ovest : Parti comuni e altra U.I.

**** **** ****

2) – PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, si evince che al ventennio, l'immobile era intestato in piena proprietà al Sig. xxx

A seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Massimo Gargiulo del 13.06.1994 Rep.n. 35993/1146, registrato a Ravenna l'01.07.1994 al N. 637 e trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il 18.06.1994 al Reg.Part.n. 5157 (si allega copia conforme), il sig. xxx vendeva la porzione abitativa in questione ai signori xxxconiugi in regime di comunione legale dei beni.

A seguito della denuncia di successione del 31.08.2012 N. 2016 Vol. 9990, in morte di xxx, trascritta alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 04.12.2012 al Reg. Part.n. 13384, il bene passava in eredità al coniuge ed ai sei figli, e risultava così intestato:

- xxx Comproprietà indivisa per la quota pari ad 1/18

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

- xxx Comproprietà indivisa per la quota pari ad 1/18
- xxx Comproprietà indivisa per la quota pari ad 1/18
- xxx Comproprietà indivisa per la quota pari ad 1/18
- xxx Comproprietà indivisa per la quota pari ad 1/18
- xxx Comproprietà indivisa per la quota pari ad 1/18
- xxx Comproprietà indivisa per la quota pari ad 3/18

Da ciò ne deriva l'attuale intestazione.

Si precisa che RISULTA MANCANTE l'accettazione tacita di eredità da parte degli eredi sopracitati.

**** **** ****

3) – OCCUPAZIONE IMMOBILE

Il bene pignorato risulta attualmente non abitato ma presenta al suo interno mobilio, suppellettili, oggetti per la casa, ecc. Le chiavi di accesso sono in possesso del Custode Giudiziario Dott.sa Galeazzi Chiara.

Si allegano le copie dei certificati di residenza degli esecutati.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna, non risultano presenti contratti di locazione/comodato in essere per il bene in questione (vedi comunicazione dell'agenzia).

Immobile LIBERO al decreto di trasferimento.

**** **** ****

4) - ONERI CONDOMINIALI

L'Amministratore Condominiale del complesso residenziale è lo studio Troiano Nicoletta Srls di Lido Adriano, il quale è il creditore procedente della presente esecuzione immobiliare (il pignoramento indica un importo a debito pari ad €. 2.046,25).

Alla data del 04.03.2022 la situazione contabile della porzione immobiliare vede un

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

debito a carico degli esecutati pari a circa €. 12.800,00 (si allega la documentazione ricevuta dall'amministratrice).

Si rammenta che come stabilito all'art. 63 d.a.c.c. "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

**** **** ****

5) – CORRISPONDENZA tra il PIGNORAMENTO/NOTA DI TRASCRIZIONE e l'IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli estremi catastali attuali della porzione immobiliare pignorata corrispondono a quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione, come pure risulta correttamente citata l'intestazione della stessa in capo agli esecutati.

**** **** ****

6) - DIVISIBILITA' O INDIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI

Esaminate le consistenze e la natura del bene in oggetto, **si ritiene esso non divisibile** e pertanto si individua un **UNICO LOTTO**:

Piena proprietà *di porzione di fabbricato urbano denominato "Condominio Moreno" posta in Comune di Ravenna, località Lido Adriano, Viale Ariosto n. 19, costituita da* ***un appartamento al piano primo*** *(con ascensore) di vani utili due più accessori,* ***con uso esclusivo di un posto auto scoperto ricavato nella corte comune circostante****, oltre alle comproprietà comuni condominiali.*

Catasto Fabbricati

- Sez. Urb. RA Foglio 113 Mappale 623 Sub. 4 *– Cat. A/2 Classe 2° Consistenza vani 3,5 - rendita €. 334,41 (abitazione p. primo).*

Alle porzioni d'immobile in oggetto è attribuita la comproprietà per 31,2367/1000 sulle parti e cose comuni dell'intero edificio, come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del C.C.,

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

nonché derivanti dai titoli di provenienza e dal regolamento di condominio. Non è presente presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna un elaborato planimetrico che identifichi le parti comuni dello stabile.

Catasto Terreni

L'intero complesso residenziale sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Ravenna alla Sez. Ravenna Foglio 113 Mappale 623 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 1490.

**** **** ****

7) - CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, esterni e metà dei muri in comunione con altre proprietà esclusive o condominiali:

* Appartamento p. 1° mq. 61,00

* Balcone p. 1° mq. 28,40

* Posto auto scoperto in uso esclusivo

Descrizione

Il compendio immobiliare denominato "Condominio Moreno" si sviluppa su sette piani fuori terra e si compone di n. 28 unità abitative, n. 28 posti auto scoperti ricavati nella corte comune sul retro, nonché di spazi esterni attrezzati a verde, portico, percorsi pedonali e carrabili, ecc.

Sorge in località Lido Adriano a circa 200 metri dal mare, Viale Ariosto è raggiungibile sia da Viale Manzoni che dal lungomare Viale Petrarca; nelle immediate vicinanze sorge una scuola materna ed un supermercato, di modesta fattura risultano le costruzioni limitrofe, completa la dotazione di servizi tecnologici (gas, acqua, luce, telefono), di attività commerciali e di tutti i servizi per le utenze domestiche; sufficiente la possibilità di parcheggio lungo il bordo stradale.

L'appartamento pignorato è accessibile dal civico 19 (int. 4), attraverso la corte, il portico

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

ed il vano scala comuni, si sviluppa al piano primo (con ascensore) e si compone di un soggiorno/pranzo, un piccolo cucinotto, un disimpegno, una camera da letto, un locale ripostiglio/guardaroba, un servizio igienico ed un terrazzo che circonda l'unità abitativa su due lati. Nella corte comune sul retro dello stabile sono presenti dei posti auto scoperti appositamente contrassegnati con linee e numeri; come comunicato dall'amministratrice condominiale all'unità abitativa in questione è concesso l'uso esclusivo del posto auto n. 4 (corrispondente all'interno dell'U.I.)

Lo stato conservativo del bene risulta modesto, con finiture interne e dotazioni impiantistiche ed igienico-sanitarie originarie dell'epoca costruttiva e pertanto necessitanti di adeguamenti e rinnovamenti. Non è presente l'impianto di riscaldamento ma solo un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.

Lo stabile condominiale è realizzato con struttura portante intelaiata in c.a., orditura orizzontale e solaio coperto in c.a., tamponamenti e tramezzature interne in laterizio, lattonerie in rame, finitura delle facciate esterne e dei muretti dei balconi con intonaco civile tinteggiato color giallo.

La corte scoperta comune che circonda lo stabile risulta completamente recintata con muretto in c.a. e rete metallica/ringhiera in ferro verniciato sul fronte strada e rete metallica sui restanti lati. Presenta percorsi pedonali/marciapiedi in porfido/gress ceramico e percorsi carrabili in betonella e ghiaia. I posti auto in uso esclusivo ai condomini sono stati ricavati nell'area a giardino a ridosso dei confini nord, est ed ovest del lotto.

<u>Caratteristiche di finitura dell'APPARTAMENTO</u>

- Portoncino di ingresso in legno;
- Infissi alle finestre/portefinestre in legno e vetri semplici;
- Oscuranti alle finestre in avvolgibili in pvc;

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

- Porte interne in legno;

- Pavimentazione in ceramica in tutti gli ambienti;

- Rivestimento in ceramica nel bagno e nel cucinotto;

- Pavimentazione in klinker nel balcone e parapetto di contenimento in muretto in c.a.;

- Finitura alle pareti interne con intonaco civile tinteggiato;

- Impianto elettrico sottotraccia da verificare/adeguare alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti;

- Impianto di riscaldamento NON PRESENTE; produzione di acqua calda sanitaria tramite boiler elettrico posto nel cucinotto, il tutto da verificare/adeguare ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti.

**** **** ****

8) - GRAVAMI DA VISURE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI R.R.I.I.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, aggiornate alla data del 04.04.2022 relativamente il bene pignorato, risultano presenti:

Trascrizioni pregiudizievoli:

*** Pignoramento immobiliare** a favore di CONDOMINIO MORENO, contro xxx, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna **il 16.12.2020 Reg.Part. 14399, gravante la quota di 17/18 del bene in questione censito al C.F. alla Sez. RA F. 113 M.le 623 sub. 4.**

*** Pignoramento immobiliare** a favore di CONDOMINIO MORENO, contro xxx, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna **il 14.05.2021 Reg.Part. 6908, gravante la quota di 1/18 del bene in questione censito al C.F. alla Sez. RA F. 113 M.le 623 sub. 4.**

**** **** ****

9) – VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

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

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna, è emerso che l'intero complesso immobiliare, è stato edificato sulla base dei seguenti atti autorizzativi:

• Licenza edilizia n. 1097 del 22.05.1976 (P.G.n. 28437/75) a nome di xxx, per la costruzione di edificio urbano in Lido Adriano Viale Ariosto;

• Volturazione di licenza del 29.09.1976 P.G.n. 25878/76;

• Licenza edilizia n. 1227 del 29.05.1979 (P.G.n. 1486/78) a nome di xxx, per variante interna di edificio urbano in Lido Adriano Viale Ariosto;

• Abitabilità del 02.08.1979 P.G.n. 11369/79 (sopralluogo effettuato in data 16.06.1979);

• Autorizzazione edilizia n. 113 dell'11.02.1991 (P.G.n. 45092/90) a nome dell'amministratore condominiale xxx, per opere di manutenzione straordinaria alle facciate;

• DIA P.G.n. 60486 del 06.03.2004 a nome dell'amministratore condominiale xxx, per opere di manutenzione straordinaria esterna per l'installazione di nuove canne fumarie;

• DIA P.G.n. 16351 del 27.02.2006 a nome dell'amministratore condominiale xxx, per opere di manutenzione straordinaria esterna.

Ad oggi per l'appartamento in questione non sono stati rilasciati ulteriori permessi edilizi.

Dalle verifiche svolte in loco, si sono riscontrate alcune difformità rispetto all'elaborato grafico allegato alla Conc.ed.n. 1227/1979 (ovvero finestre/portefinestre di dimensioni leggermente diverse rispetto al progetto e lieve traslazione del loro posizionamento, non presenza di fioriere nel balcone, leggera traslazione della porta di accesso del cucinotto), tutte opere già eseguite alla data dell'abitabilità del 1979 (accertata con sopralluogo del 16.06.1979) e pertanto, sulla base delle attuali interpretazioni regionali vigenti, rientrante nella tolleranza costruttiva ai sensi dell'art.19 bis comma 1ter.

Si evidenza inoltre l'avvenuta chiusura di una porzione del balcone con struttura

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

in alluminio e vetro; tale opera dovrà essere rimossa per ripristinare lo stato concessionato.

La planimetria catastale dovrà essere aggiornata.

Il fabbricato risulta giustamente inserito in mappa.

**** **** ****

10) - DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, l'area sul quale sorge il bene è destinata:

** dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE 2) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28/07/2009, pubblicato nel B.U.R. il 26.08.2009 n. 152 e successive m.i – Tavola 051 LIDO ADRIANO :*

- a "SU3 – Tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a 4 piani fuori terra ed oltre" – SAT = Tessuto saturo, regolamentata dall'art. VIII.6.4 c3 e art. Viii.6.5 delle NdA.

**** **** ****

11) - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA LEGGE N. 151 DEL 19/05/1975

Gli esecutati hanno acquisito la comproprietà del bene a seguito di denuncia di successione del 31.08.2012 N. 2016 Vol. 9990, in morte di xxx, trascritta alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 04.12.2012 al Reg. Part.n. 13384.

**** **** ****

12) - VALUTAZIONI

Metodo di CONFRONTO

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono assunte informazioni presso le Agenzie Immobiliari locali, presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (quotazioni OMI), e presso la banca dati del BorsinoImmobiliare.it; individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato, *nel merito si può riferire che attualmente in località Lido Adriano, per*

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

immobili abitativi posti in vendita aventi caratteristiche simili a quello oggetto di perizia, tenendo conto che il bene è privo di impianto di riscaldamento, possa essere stimata la seguente valutazione:

* Abitazione p.1°	mq. 61,00 x €. 900,00/mq. =	€. 54.900,00
* Balcone p.1°	mq. 28,40 x ½ x €. 900,00/mq =	€. 12.780,00
* Posto auto scoperto in uso esclusivo a forfait		€. 5.000,00
* quota parti comuni a forfait		€. 3.000,00
Sommano in totale		€. 75.680,00

Inoltre, considerata **la presenza di spese condominiali insolute a carico dell'acquirente**, **senza dimenticare l'andamento del mercato immobiliare, che nonostante stia dando segnali di ripresa per immobili in località marittime, sconta ancora una fase critica delle vendite**, tenuto conto che lo scopo della presente stima è quello di determinare un importo da proporre per la base d'asta e quindi un valore di pronto realizzo conseguente ad un'esecuzione forzata, la sottoscritta ritiene che per l'immobile in oggetto, **LIBERO al decreto di trasferimento**, venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in assenza di garanzia per vizi del bene, si possa ridurre il valore testè ricavato in misura forfettaria predeterminata di almeno un 10%, portando il valore finale di stima pari ad ***€. 60.000,00 (sessantamilaeuro/00) Valore di stima del bene.***

***** ***** *****

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Faenza, lì 08.04.2022 Il C.T.U.

ALLEGATI:

1 - Verbale di sopralluogo;

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

2 - Identificazione catastale;

3 - Documentazione fotografica;

4 – Atti di provenienza;

5 – Certificati di residenza esecutati;

6 – Risposta Agenzia delle Entrate;

7 – Documentazione Amministratore Condominiale;

8 - Atti amministrativi abilitativi;

9 - Visure presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna;

- Allegato A

- Istanza di liquidazione

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