

TRIBUNALE DI RAVENNA

Esecuzione immobiliare R.G.Es. n. 83-2023

PERIZIA ANONIMA

1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare consiste in appartamento posto al piano primo con autorimessa di pertinenza al piano interrato, facente parte di un ampio condominio di 3 piani fuori terra ed uno interrato costruito nei primi anni 2000, situato in Via Croce 8 ([GPS 44.3903, 12.0696](#)), in località Godo, distante circa 4,5 km dal centro di Russi. L'appartamento, al quale si accede tramite vano scala comune, è composto da soggiorno con angolo cottura e balcone, disimpegno, camera da letto e bagno con sanitari, lavandino e vasca-doccia.

Il condominio, composto da 10 appartamenti, 10 autorimesse e 4 cantine, è stato costruito nel 2003 e terminato nel 2005 come risulta da certificato di abitabilità con sopralluogo. Il fabbricato presenta struttura intelaiata in c.a. con tamponamenti in laterizio e solai interpiano in latero cemento.

Il complesso è servito da luce elettrica, acqua, gas metano, rete telefonica, impianto fognario oltre a rete di ricezione televisiva e citofonica.

Il grado di finitura dell'appartamento è di tipo ordinario-economico; pavimenti e rivestimenti in ceramica, parquet a listelli nella camera da letto, porte interne in legno tamburato con portoncino d'ingresso blindato, infissi in legno e vetro camera, persiane e zanzariere.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas metano con radiatori in alluminio e caldaia ad incasso posta sul balcone. L'impianto di



condizionamento è costituito da split interni e unità esterna posta sul balcone.

Attualmente si trova in buono stato di conservazione e manutenzione, ma si osserva che la camera da letto presenta una parete divisoria interna in pannelli di legno tipo “osb” atta a ricavare due ambienti distinti; parete divisoria facilmente removibile.

2) DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare da visura catastale risulta così censito:

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna – Ufficio

Provinciale – Territorio – Servizi Catastali

Comune di Russi (H642) – Provincia di Ravenna

Catasto Fabbricati

- Fg. 13; Mapp. 492; Sub 20; Cat. A/3; Cl. 2; Cons. 3,0 vani; Sup. Cat. 53 mq; Rendita € 240,15;
- Fg. 13; Mapp. 492; Sub 6; Cat. C/6; Cl. 2; Cons. 22 mq; Sup. Cat. 24 mq; Rendita € 73,85;

Intestazione:

- *** nato a *** il ***;
C.F.: *** – proprietà per ½;
- *** nata a *** il ***;
C.F.: *** – proprietà per ½;

3) CONFINI.

L'immobile confina con ragioni *** – *** a ovest, ragioni *** – *** a est, vano scala comune a sud.

4) PROVENIENZA DEL BENE

Il bene risulta provenire agli esecutati da atto di compravendita Notaio *** di Conselice (RA) in data 29/03/2006 Rep. n. 70668/21648 trascritto a Ravenna il 08/04/2006 ai n.ri 9513/5515.



5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI ESISTENTI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI RAVENNA

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/04/2006 - Registro Particolare 5515 Registro Generale 9513 Pubblico ufficiale *** Repertorio 70668/21648 del 29/03/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in RUSSI (RA) SOGGETTO ACQUIRENTE;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 08/04/2006 - Registro Particolare 2188 Registro Generale 9514 Pubblico ufficiale *** Repertorio 70669/21649 del 29/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in RUSSI(RA) SOGGETTO DEBITORE;
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2023 - Registro Particolare 11146 Registro Generale 15198 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI RAVENNA Repertorio 1512/2023 del 01/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in RUSSI (RA).

6) VERIFICA PRESSO L'U.T.E. DI RAVENNA RELATIVAMENTE ALL'ACCATASTAMENTO DEL BENE PIGNORATO

Dopo aver consultato la documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna relativa all'immobile pignorato, si è potuto accertare che l'immobile oggetto di esecuzione risulta regolarmente accatastato. Le planimetrie depositate non corrispondono allo stato dei luoghi.

7) ESTREMI DELLE LICENZE EDILIZIE

A seguito di approfondite ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Russi, accesso agli atti del 17/01/2024, sono state esaminate le pratiche attinenti alla costruzione e successive varianti all'immobile. Dalle analisi risulta che il fabbricato è stato regolarmente realizzato secondo quanto indicato nella



documentazione autorizzativa. L'appartamento in esame è stato oggetto di successivo intervento edilizio in assenza di titolo - istanza - comunicazione, intervento edilizio consistente nella suddivisione della camera da letto in due vani distinti tramite parete in legno. Si osserva inoltre che l'autorimessa presenta una larghezza di m. 3,78 contro i m 3.91 riportati nel titolo edilizio depositato oltre ad altre piccole difformità rientranti nelle normali tolleranze costruttive. Per quanto riguarda le suddette difformità occorre procedere, previa ulteriore approfondita verifica strumentale e documentale, a rimozione degli abusi o in subordine a sanatoria. Alla luce di quanto sopra si può affermare che lo stato dei luoghi non è conforme ai titoli edilizi ad alle planimetrie catastali depositate presso gli enti preposti. Questi di seguito i titoli reperiti:

- **Conc. Ed.** n. 209/00 prot. 11979/2000 del 11/08/2000;
 - **DIA a Sanatoria in Variante** n. 23/03 prot. 11369/2003 del 05/09/2003;
 - **DIA per opere di fognatura** n. 118/04 prot. 5729/2004 del 04/05/2004;
 - **DIA a Sanatoria in Variante** n. 182/05 prot. 7981/2005 del 29/06/2005;
 - **Certificato di Abitabilità** prot. 11919 del 24/09/2005 con sopralluogo del 08/08/2005.
- 8) ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA LEGGE N. 47 DEL 28/02/1985.**

Per quanto è stato possibile accertare, l'immobile risulta non conforme a quanto depositato presso gli Uffici Comunali, come già descritto a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo al precedente punto 7).

9) CONTROLLO DEI DATI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dal controllo effettuato, dagli atti di Pignoramento trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, gli estremi catastali corrispondono a quanto riportato nell'atto di compravendita.



10) CONSULTAZIONE SE LA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI FOSSE COMPLETA

Il sottoscritto, esaminato la documentazione agli atti, ha provveduto a reperire la seguente documentazione allegata in copia alla presente:

- relazione fotografica;
- visure catastali aggiornate;
- planimetrie catastali;
- estratto di mappa;
- visure ipotecarie;
- copia pratiche edilizie indicate al punto 7).

11) VERIFICA DI ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE-AFFITTO RIGUARDANTI I BENI PIGNORATI E SE GLI STESSI RISULTINO GRAVATI DA SERVITU' E ALTRI DIRITTI REALI DI GODIMENTO

L'immobile è attualmente occupato dalla Sig.ra *** e dal figlio minorenni, come risulta da verbale di sopralluogo del 04/12/2023.

Può quindi considerarsi LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

12) CODICE FISCALE PARTE ESECUTATA

- *** C.F.: ***;
- *** C.F.: ***;

13) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto, svolte accurate indagini concernenti il mercato immobiliare attuale del luogo per immobili con caratteristiche intrinseche simili a quella in esame, visti anche i valori OMI 1° semestre 2023 Zona E1, vetustà e obsolescenza, ha ritenuto opportuno adottare il criterio di stima per comparazione.



14) VALUTAZIONE

Il sottoscritto, a proposito dell'immobile oggetto di relazione tecnica ha considerato l'ubicazione, le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, confortato da informazioni assunte e da diligenti indagini concernenti il mercato immobiliare attuale della zona e considerato altresì che trattasi d'immobile soggetto ad esecuzione immobiliare, ritiene che il valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto possa corrispondere a quanto segue:

14.1) CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

(Superficie comprensiva dei muri esterni ed interni)

Abitazione al piano primo	100% Mq.	$47,50 * 1,00 =$	47,50
Balcone	25% Mq.	$15,00 * 0,25 =$	3,75
Autorimessa	50% Mq.	$24,00 * 0,50 =$	12,00

14.2) VALORE IMMOBILE CALCOLATO

Mq. Comm. ~ 63,25 x €/mq. 1.350,00 = € 85.387,50

14.3) DETRAZIONE PER STATO D'USO, DI MANUTENZIONE, PARTICOLARI CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E/O RIPRISTINO DANNI (5%)

€ 4.269,38

Restano € 81.118,13

14.4) DETRAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E CATASTALE

€ 2.500,00

Restano € 78.618,13

14.5) DETRAZIONE PER STATO DI POSSESSO, AI VINCOLI E AGLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI (0%)

€ 0,00

Restano € 78.618,13



14.6) DETRAZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE
VENDUTO (15%)

€ 11.792,72

Restano € 66.825,41

14.7) DETRAZIONE PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

€ 0,00 (contabile amministratore alla data del 01/02/2024)

Restano € 66.825,41

**15) VALORE PROPOSTO COME PREZZO BASE D'ASTA PER
L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Si propone il seguente valore come prezzo base d'asta :

***LOTTO UNICO – APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO CON
AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO.***

Euro 67.000,00 (sessantasettemila/00)

Con la certezza di aver risposto e assolto pienamente l'incarico conferitomi, il sottoscritto resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento e delucidazione.

Faenza, 01/02/2024

IL C.T.U.

Geom. Fabio Barnabè

