

## **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 minore, 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

