

| | | |
|--|--|----------------------------------|
| | | |
| | TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA | |
| | GIUDICE DELL'ESECUZIONE | |
| | DR. SAMUELE LABANCA | |
| | * * * | N.78/2023 R.G.E. |
| | PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE | <u>Udienza 07.02.2024</u> |
| | Promosso da: | <u>Ore 10,40</u> |
| | ----- | |
| | contro | |
| | ----- | |
| | * * * | |
| | Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto nominava con provvedimento del | |
| | 19.09.2023 lo scrivente Geom. Luca Barchi, con studio in Alfonsine (Ra) via | |
| | Samaritani 34, Consulente Tecnico d'Ufficio. | |
| | Con PEC del 21.09.2023 veniva comunicata al sottoscritto la nomina di | |
| | C.T.U., oltre al quesito come da separato contestuale provvedimento, nella | |
| | procedura esecutiva di cui all'epigrafe con l'invito di accettazione e | |
| | prestazione del giuramento di rito, mediante sottoscrizione del verbale di | |
| | accettazione, redatto sulla base del modello allegato al presente decreto, a tal | |
| | fine il giorno 29.09.2023 il sottoscritto inviava con PEC il verbale di | |
| | accettazione incarico e giuramento dell'esperto. | |
| | <u>QUESITI COME DA PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE</u> | |
| | <i>“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione</i> | |
| | <i>ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della</i> | |
| | <i>completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo comma, del</i> | |
| | | |



codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli

mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

-se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei Certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

-se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), *l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

**se la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

**se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), *l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

**se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia*



depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui è stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E."

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e



più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento

ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando

i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se

necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla

relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico

Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le

caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art.10 D.P.R.

633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso

di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di

esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5

anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la

data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non

sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40

della L.47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al

punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in

ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in

difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione

dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il**

controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto del

Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi

della stessa, altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di

condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale



l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore



esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se

l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per

ciascuno comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto

di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la

ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle

iscrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri,

pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi

ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura

condominiale, che saranno cancellati o comunque risulterebbero non

opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato

art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al

calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il

valore al metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli

adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore

di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e

precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di

regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di

possesso, i vincoli e gli oneri giuridici eliminabili nel corso del procedimento

esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo

consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e

procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato



da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare

riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al

pignoramento, laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di

affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la

data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per

l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa

eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di

mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la

differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di vincoli o oneri,

anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico

dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla

attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere

storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da

censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero

che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante

da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di

gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese

straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,

su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori

alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti finanziari relativi al bene

pignorato.

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa

per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua

documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;



14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (*sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo*).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi all'art.569 c.p.c. per il giorno 07/02/2023



ad ore 10,40, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT.

A tal fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

Il sottoscritto ha proceduto all'esame dei documenti agli atti e successivamente accedeva agli uffici competenti (Agenzia del Territorio, Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, agli uffici tecnici del Comune di Ravenna al fine di reperire tutta la documentazione e notizie necessarie per avere massima chiarezza sulla proprietà oggetto di esecuzione immobiliare.

In seguito, sulla scorta dei documenti agli atti e di quelli acquisiti



direttamente, procedeva ai necessari e ripetuti sopralluoghi durante i quali

eseguiva minuziosi rilievi, accertamenti tecnici e successivamente procedeva

a redigere, ad espletamento dell'incarico ricevuto la seguente

RELAZIONE TECNICA

Ai fini di una più agevole consultazione si presenta la relazione suddivisa nei

seguenti capitoli:

○ 1.0) DATI PIGNORAMENTO

○ **LOTTO N.1**

○ 2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ 3.0) CONSISTENZA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

○ 4.0) CONFINI

○ 5.0) PROPRIETA'

○ 6.0) SOPRALLUOGO

○ 7.0) DESCRIZIONE DEL BENE

○ 8.0) CONSISTENZA COMMERCIALE

○ 9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ 10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE

CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

○ 11.0) PROVENIENZA

○ 12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ 13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

○ 14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ 15.0) INFORMAZIONI GENERALI

○ 16.0) STIMA DEL LOTTO 1 FORMATO

○ 17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA DEL LOTTO



1 FORMATO

○ **LOTTO N.2**

- 2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 3.0) CONSISTENZA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI
- 4.0) CONFINI
- 5.0) PROPRIETA'
- 6.0) SOPRALLUOGO
- 7.0) DESCRIZIONE DEL BENE
- 8.0) CONSISTENZA COMMERCIALE
- 9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA
- 10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- 11.0) PROVENIENZA
- 12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- 13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- 14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- 15.0) INFORMAZIONI GENERALI
- 16.0) STIMA DEL LOTTO 2 FORMATO
- 17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA DEL LOTTO

2 FORMATO

○ **LOTTO N.3**

- 2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 3.0) CONSISTENZA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI
- 4.0) CONFINI
- 5.0) PROPRIETA'



○ 6.0) SOPRALLUOGO

○ 7.0) DESCRIZIONE DEL BENE

○ 8.0) CONSISTENZA COMMERCIALE

○ 9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ 10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE
CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

○ 11.0) PROVENIENZA

○ 12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ 13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

○ 14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ 15.0) INFORMAZIONI GENERALI

○ 16.0) STIMA DEL LOTTO 3 FORMATO

○ 17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA DEL LOTTO
3 FORMATO

○ **LOTTO N.4**

○ 2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ 3.0) CONSISTENZA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

○ 4.0) CONFINI

○ 5.0) PROPRIETA'

○ 6.0) SOPRALLUOGO

○ 7.0) DESCRIZIONE DEL BENE

○ 8.0) CONSISTENZA COMMERCIALE

○ 9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ 10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE
CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO



- 11.0) PROVENIENZA
- 12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- 13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- 14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- 15.0) INFORMAZIONI GENERALI
- 16.0) STIMA DEL LOTTO 4 FORMATO
- 17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA DEL LOTTO
4 FORMATO
- **LOTTO N.5**
- 2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 3.0) CONSISTENZA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI
- 4.0) CONFINI
- 5.0) PROPRIETA'
- 6.0) SOPRALLUOGO
- 7.0) DESCRIZIONE DEL BENE
- 8.0) CONSISTENZA COMMERCIALE
- 9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA
- 10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE
CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- 11.0) PROVENIENZA
- 12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- 13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- 14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- 15.0) INFORMAZIONI GENERALI
- 16.0) STIMA DEL LOTTO 5 FORMATO



○ 17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA DEL LOTTO

5 FORMATO

○ **LOTTO N.6**

○ 2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ 3.0) CONSISTENZA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

○ 4.0) CONFINI

○ 5.0) PROPRIETA'

○ 6.0) SOPRALLUOGO

○ 7.0) DESCRIZIONE DEL BENE

○ 8.0) CONSISTENZA COMMERCIALE

○ 9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ 10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE

CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

○ 11.0) PROVENIENZA

○ 12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ 13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

○ 14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ 15.0) INFORMAZIONI GENERALI

○ 16.0) STIMA DEL LOTTO 6 FORMATO

○ 17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA DEL LOTTO

6 FORMATO

○ **LOTTO N.7**

○ 2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ 3.0) CONSISTENZA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

○ 4.0) CONFINI



○ 5.0) PROPRIETA'

○ 6.0) SOPRALLUOGO

○ 7.0) DESCRIZIONE DEL BENE

○ 8.0) CONSISTENZA COMMERCIALE

○ 9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ 10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE

CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

○ 11.0) PROVENIENZA

○ 12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ 13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

○ 14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ 15.0) INFORMAZIONI GENERALI

○ 16.0) STIMA DEL LOTTO 7 FORMATO

○ 17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA DEL LOTTO

7 FORMATO

○ **LOTTO N.8**

○ 2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ 3.0) CONSISTENZA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

○ 4.0) CONFINI

○ 5.0) PROPRIETA'

○ 6.0) SOPRALLUOGO

○ 7.0) DESCRIZIONE DEL BENE

○ 8.0) CONSISTENZA COMMERCIALE

○ 9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ 10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE



CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

- 11.0) PROVENIENZA
- 12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- 13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- 14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- 15.0) INFORMAZIONI GENERALI
- 16.0) STIMA DEL LOTTO 8 FORMATO
- 17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA DEL LOTTO 8 FORMATO

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene opportuno servirsi del metodo di confronto diretto per comparazione.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale, la destinazione/uso e la consistenza superficiale dei beni.

Il sottoscritto ritiene, vista la natura e consistenza degli immobili oggetto di relazione, che sia possibile e razionale la vendita in 8 lotti distinti.

* * *

1.0) DATI DEL PIGNORAMENTO

In base a quanto risulta dalla documentazione ipocatastale, il bene oggetto di esecuzione immobiliare che è sottoposto a pignoramento come di seguito



riportato:

-Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare – in data 06/07/2023 al n. 13153 del Registro Generale ed al n. 9581 del Registro Particolare, a favore -----

LOTTO N.1

2.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

C.F. del Comune di RAVENNA (codice H199) intestato a:

-----, sede Mercato Saraceno (FC)

C.F. -----, proprietà per 1/1;

Comune di Ravenna, foglio 46:

Particella 1410:

- sub. 65, cat.C/6, Cl 2, Consistenza 15 mq, Superficie 15 mq

- Rendita € 79,79, Via Giuseppe Bovini piano S1.

3.0 CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Intera Proprietà di posto auto collocato in un complesso condominiale denominato “CENTRO DIREZIONALE CORSO NORD” sito a Ravenna, via Giuseppe Bovini. L’accesso avviene attraverso la rampa di discesa al piano interrato posta sul retro del complesso dalla quale si giunge un corsello di manovra dei garage identificato con il sub 65.

Il complesso condominiale è posto nei pressi del centro di Ravenna, nelle vicinanze sono presenti tutti i servizi primari.

La superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, al lordo delle murature, risulta:



-garage P.S1. mq. 15,00

Totale mq 15,00

4.0 CONFINI

Il garage confina con parti condominiali ed altre unità immobiliari.

5.0 PROPRIETA'

C.F. del Comune di RAVENNA (codice H199) intestato a:

-----, sede Mercato Saraceno (FC)

C.F. -----, proprietà per 1/1;

Comune di Ravenna, foglio 46:

Particella 1410:

- sub. 65, cat.C/6, Cl 2, Consistenza 15 mq, Superficie 15 mq

- Rendita € 79,79, Via Giuseppe Bovini piano S1.

6.0 SOPRALLUOGO

A seguito della comunicazione del Custode, veniva fissata la data e l'ora del sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, indicata nel giorno 26 ottobre 2023 alle ore 9,30. Successivamente, a seguito della comunicazione effettuata, il giorno 26 ottobre 2023 alle ore 9,30 si è effettuato il sopralluogo, erano presenti, il sig. ----- e la delegata del custode Geom. Patrizia Melandri, il tutto si è svolto regolarmente.

7.0 DESCRIZIONE DEL BENE



Trattasi della piena proprietà di un posto auto collocato in un complesso

condominiale denominato “CENTRO DIREZIONALE CORSO NORD” sito

a Ravenna, via Giuseppe Bovini

La costruzione del complesso immobiliare è stata eseguita tra il 2001 ed il

2002. L’unità immobiliare è accessibile attraverso la rampa di discesa al

piano interrato posta sul retro del complesso dalla quale si giunge attraverso

il corsello di manovra al posto auto.

. Il complesso condominiale è stato realizzato con struttura a telaio in c.a.

con pareti in calcestruzzo, il solaio del piano terra è stato realizzato con

pannelli predalles, lo stato di conservazione è buono, il pavimento è in

cemento.

8.0 CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale delle unità immobiliare oggetto della presente,

considerata al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, è stata

calcolata ed individuata come segue:

-garage P.S1. mq. 15,00

Totale mq 15,00

9.0 INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Ravenna con

riferimento al bene in oggetto, è stato possibile prendere visione ed estrarre

copia dei titoli edilizi che hanno autorizzato la realizzazione del complesso

condominiale:

○ Concessione n. 516 del 22/03/2002 – PG 48499/21;

○ Concessione in Variante n. 354 del 27/03/2003 – PG 52494/02;



o Denuncia Inizio Attività PG 61615 del 03/11/2003;

o Denuncia Inizio Attività PG 31006 del 06/05/2004;

o Accertamento di Conformità n. 432 del 22/06/2004 – PG 31003/04;

o Accertamento di Conformità n. 692 del 17/09/2004 – PG 61214/04;

o Denuncia Inizio Attività PG 12143 del 13/02/2006;

o Certificato Edilizia ed Abitabilità PG. 54601 del 17/09/2004.

Dal confronto tra i titoli edilizi estratti presso l'amministrazione comunale e quanto rilevato con lo stato attuale non si sono riscontrate difformità,

Al momento non è dato sapere se vi saranno modifiche alla normativa urbanistica che possano variare la procedura sopra indicata, tali condizioni andranno verificate dal partecipante all'asta attraverso un proprio tecnico abilitato al momento della partecipazione.

10.0 CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Da controllo effettuato dal sottoscritto si è verificata la corrispondenza fra i dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

11.0 PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta all'attuale proprietà come segue:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio ----- di Ravenna, stipulato in data 18 gennaio 2002 n 68658 di Repertorio, Raccolta n. 14999.



12.0 ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal sottoscritto al 21/12/2023)

-Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare – in data 06/07/2023 al n. 13153 del Registro Generale ed al n. 9581 del Registro Particolare, a favore -----
(si allega visura ipotecaria aggiornata al 21/12/2023).

13.0 ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di provenienza o per destinazione.

14.0 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile ad uso posto auto non è occupato.
Non risultano contratti di locazione o di comodato d'uso in essere.

15.0 INFORMAZIONI GENERALI

In data 19/10/2023 è stato eseguito il sopralluogo, era presente il sig. -----

In data 08/11/2023 si è svolto il rilievo metrico e fotografico.

Il complesso condominiale denominato "CENTRO DIREZIONALE CORSO NORD" di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è amministrato dallo studio -----.

Dalla documentazione contabile ricevuta risulta un debito a chiusura del



bilancio del 30/04/2023 di € 119,26 ed un debito preventivo al 07/12/2023 di € 39,80, per un importo complessivo a debito di € 159,06.

16.0) STIMA DEL LOTTO

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad es. consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'OMI e rapporto del mercato immobiliare di Ravenna e provincia F.I.M.A.A. e ad agenzie immobiliari in loco), il sottoscritto ritiene di poter attribuire un valore unitario al mq. Inoltre il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, **stimati a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano (vedasi descrizione) e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva, come segue:

- Proprietà di bene costituito da un'unità immobiliare, garage, posto al piano interrato all'interno di un complesso condominiale sito in Ravenna Via Bovini (vedasi planimetria allegata). Il tutto definito dallo strumento urbanistico RUE nello spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, U10 – complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o miste, direzionali, medio-piccole strutture di vendita – Art. VIII.6.18

La superficie commerciale dei beni al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è risultata essere di mq 15,00.

Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'immobile è pari a €/mq 680,00 (euro/mq seicentoottanta/00):



-Valore € 10.200,00 (euro diecimiladuecento/00)

Valore dell'intero bene ammonta a € 10.200,00

(euro diecimiladeucento/00)

17.0 VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO

Il sottoscritto CTU, come scritto in premessa, trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso, rendere più competitiva la gara e più veloce la vendita, provvederà ad una riduzione come segue:

-Valore piena proprietà € (-c.ca 15% di deprezzamento in arrotondamento)=

€ 9.000,00

(euro novemila/00)

LOTTO N.2

2.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

C.F. del Comune di RAVENNA (codice H199) intestato a:

-----, sede Mercato Saraceno (FC)

C.F. -----, proprietà per 1/1;

Comune di Ravenna, foglio 46:

Particella 1410:

- sub. 66, cat.C/6, Cl 2, Consistenza 15 mq, Superficie 15 mq

- Rendita € 79,79, Via Giuseppe Bovini piano S1.

3.0 CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Intera Proprietà di posto auto collocato in un complesso condominiale



denominato "CENTRO DIREZIONALE CORSO NORD" sito a Ravenna, via Giuseppe Bovini. L'accesso avviene attraverso la rampa di discesa al piano interrato posta sul retro del complesso dalla quale si giunge un corsello di manovra dei garage identificato con il sub 66.

Il complesso condominiale è posto nei pressi del centro di Ravenna, nelle vicinanze sono presenti tutti i servizi primari.

La superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, al lordo delle murature, risulta:

-garage P.S1. mq. 15,00

Totale mq 15,00

4.0 CONFINI

Il garage confina con parti condominiali ed altre unità immobiliari.

5.0 PROPRIETA'

C.F. del Comune di RAVENNA (codice H199) intestato a:

-----, sede Mercato Saraceno (FC)

C.F. -----, proprietà per 1/1;

Comune di Ravenna, foglio 46:

Particella 1410:

- sub. 66, cat.C/6, Cl 2, Consistenza 15 mq, Superficie 15 mq

- Rendita € 79,79, Via Giuseppe Bovini piano S1.

6.0 SOPRALLUOGO

A seguito della comunicazione del Custode, veniva fissata la data e l'ora del



Totale mq 15,00

9.0 INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Ravenna con riferimento al bene in oggetto, è stato possibile prendere visione ed estrarre copia dei titoli edilizi che hanno autorizzato la realizzazione del complesso condominiale:

- Concessione n. 516 del 22/03/2002 – PG 48499/21;
- Concessione in Variante n. 354 del 27/03/2003 – PG 52494/02;
- Denuncia Inizio Attività PG 61615 del 03/11/2003;
- Denuncia Inizio Attività PG 31006 del 06/05/2004;
- Accertamento di Conformità n. 432 del 22/06/2004 – PG 31003/04;
- Accertamento di Conformità n. 692 del 17/09/2004 – PG 61214/04;
- Denuncia Inizio Attività PG 12143 del 13/02/2006;
- Certificato Edilizia ed Abitabilità PG. 54601 del 17/09/2004.

Dal confronto tra i titoli edilizi estratti presso l'amministrazione comunale e quanto rilevato con lo stato attuale non si sono riscontrate difformità,

Al momento non è dato sapere se vi saranno modifiche alla normativa urbanistica che possano variare la procedura sopra indicata, tali condizioni andranno verificate dal partecipante all'asta attraverso un proprio tecnico abilitato al momento della partecipazione.

10.0 CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Da controllo effettuato dal sottoscritto si è verificata la corrispondenza fra i dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di



trascrizione dell'atto di pignoramento.

11.0 PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta all'attuale proprietà
come segue:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio ----- di
Ravenna, stipulato in data 18 gennaio 2002 n 68658 di Repertorio, Raccolta
n. 14999.

12.0 ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal sottoscritto al 21/12/2023)

-Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale
di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare –
in data 06/07/2023 al n. 13153 del Registro Generale ed al n. 9581 del
Registro Particolare, a favore -----
(si allega visura ipotecaria aggiornata al 21/12/2023).

13.0 ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, ai sensi
dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di provenienza o per destinazione.

14.0 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile ad uso posto auto non è occupato.

Non risultano contratti di locazione o di comodato d'uso in essere.



15.0 INFORMAZIONI GENERALI

In data 19/10/2023 è stato eseguito il sopralluogo, era presente il sig. -----

In data 08/11/2023 si è svolto il rilievo metrico e fotografico.

Il complesso condominiale denominato "CENTRO DIREZIONALE CORSO

NORD" di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è

amministrato dallo studio -----.

Dalla documentazione contabile ricevuta risulta un debito a chiusura del

bilancio del 30/04/2023 di € 119,26 ed un debito preventivo al 07/12/2023 di

€ 39,80, per un importo complessivo a debito di € 159,06.

16.0) STIMA DEL LOTTO

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni,

della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e

delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori

settoriali (come ad es. consultazione della Banca dati delle quotazioni

immobiliari a cura dell'OMI e rapporto del mercato immobiliare di Ravenna

e provincia F.I.M.A.A. e ad agenzie immobiliari in loco), il sottoscritto

ritiene di poter attribuire un valore unitario al mq. Inoltre il sottoscritto

ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in

argomento, **stimati a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in

cui attualmente si trovano (vedasi descrizione) e tenuto conto che trattasi di

beni oggetto di Procedura Esecutiva, come segue:

- Proprietà di bene costituito da un'unità immobiliare, garage, posto al piano

interrato all'interno di un complesso condominiale sito in Ravenna Via



Bovini (vedasi planimetria allegata). Il tutto definito dallo strumento urbanistico RUE nello spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, U10 – complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o miste, direzionali, medio-piccole strutture di vendita – Art. VIII.6.18

La superficie commerciale dei beni al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è risultata essere di mq 15,00.

Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'immobile è pari a €/mq 680,00 (euro/mq seicentoottanta/00):

-Valore € 10.200,00 (euro diecimiladuecento/00)

Valore dell'intero bene ammonta a € 10.200,00

(euro diecimiladuecento/00)

17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO

Il sottoscritto CTU, come scritto in premessa, trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso, rendere più competitiva la gara e più veloce la vendita, provvederà ad una riduzione come segue:

-Valore piena proprietà € (-c.ca 15% di deprezzamento in arrotondamento)=

€ 9.000,00

(euro novemila/00)

LOTTO N.3

2.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

C.F. del Comune di RAVENNA (codice H199) intestato a:

-----, sede Mercato Saraceno (FC)



C.F. -----, proprietà per 1/1;

Comune di Ravenna, foglio 46:

Particella 1410:

- sub. 68, cat.C/6, Cl 3, Consistenza 21 mq, superficie 25 mq

- Rendita € 130,15, Via Giuseppe Bovini piano S1.

3.0 CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Intera Proprietà di garage posto in un complesso condominiale denominato

“CENTRO DIREZIONALE CORSO NORD” sito a Ravenna, via Giuseppe

Bovini. L'accesso avviene attraverso la rampa di discesa al piano interrato

posta sul retro del complesso dalla quale si giunge un corsello di manovra

dei garage identificato con il sub 68.

Il complesso condominiale è posto nei pressi del centro di Ravenna, nelle

vicinanze sono presenti tutti i servizi primari.

La superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto della presente

relazione, al lordo delle murature, risulta:

| | | |
|---------|-------|-----------|
| -garage | P.S1. | mq. 21,00 |
|---------|-------|-----------|

| | | |
|--------|--|----------|
| Totale | | mq 21,00 |
|--------|--|----------|

4.0 CONFINI

Il garage confina con parti condominiali ed altre unità immobiliari.

5.0 PROPRIETA'

C.F. del Comune di RAVENNA (codice H199) intestato a:

-----, sede Mercato Saraceno (FC)



C.F. -----, proprietà per 1/1;

Comune di Ravenna, foglio 46:

Particella 1410:

- sub. 68, cat.C/6, Cl 3, Consistenza 21 mq, superficie 25 mq

- Rendita € 130,15 Via Giuseppe Bovini piano S1.

6.0 SOPRALLUOGO

A seguito della comunicazione del Custode, veniva fissata la data e l'ora del sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, indicata nel giorno

26 ottobre 2023 alle ore 9,30. Successivamente, a seguito della

comunicazione effettuata, il giorno 26 ottobre 2023 alle ore 9,30 si è

effettuato il sopralluogo, erano presenti, il sig. ----- e la delegata

del custode Geom. Patrizia Melandri, il tutto si è svolto regolarmente.

7.0 DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi della piena proprietà di un garage posto in un complesso

condominiale denominato "CENTRO DIREZIONALE CORSO NORD" sito

a Ravenna, via Giuseppe Bovini identificato con il n. 14

La costruzione del complesso immobiliare è stata eseguita tra il 2001 ed il

2002. L'unità immobiliare è accessibile attraverso la rampa di discesa al

piano interrato posta sul retro del complesso dalla quale si giunge attraverso

il corsello di manovra ai garage.

. Il complesso condominiale è stato realizzato con struttura a telaio in c.a.

con pareti in calcestruzzo, le partizioni interne sono in muratura con blocchi

di cemento cellulare, il solaio del piano terra è stato realizzato con pannelli



predalles, le finiture delle pareti sono in muratura a vista lo stato di conservazione è buono, il pavimento è in cemento la basculante manuale di accesso al garage è in acciaio zincato.

L'impianto di illuminazione è stato realizzato con canaline a vista.

8.0 CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale delle unità immobiliare oggetto della presente, considerata al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, è stata calcolata ed individuata come segue:

| | | |
|---------|-------|-----------|
| -garage | P.S1. | mq. 21,00 |
| Totale | | mq 21,00 |

9.0 INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Ravenna con riferimento al bene in oggetto, è stato possibile prendere visione ed estrarre copia dei titoli edilizi che hanno autorizzato la realizzazione del complesso condominiale:

- Concessione n. 516 del 22/03/2002 – PG 48499/21;
- Concessione in Variante n. 354 del 27/03/2003 – PG 52494/02;
- Denuncia Inizio Attività PG 61615 del 03/11/2003;
- Denuncia Inizio Attività PG 31006 del 06/05/2004;
- Accertamento di Conformità n. 432 del 22/06/2004 – PG 31003/04;
- Accertamento di Conformità n. 692 del 17/09/2004 – PG 61214/04;
- Denuncia Inizio Attività PG 12143 del 13/02/2006;
- Certificato Edilizia ed Abitabilità PG. 54601 del 17/09/2004.

Dal confronto tra i titoli edilizi estratti presso l'amministrazione comunale e



quanto rilevato con lo stato attuale non si sono riscontrate difformità,

Al momento non è dato sapere se vi saranno modifiche alla normativa urbanistica che possano variare la procedura sopra indicata, tali condizioni andranno verificate dal partecipante all'asta attraverso un proprio tecnico abilitato al momento della partecipazione.

10.0 CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Da controllo effettuato dal sottoscritto si è verificata la corrispondenza fra i dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

11.0 PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta all'attuale proprietà come segue:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio ----- di Ravenna, stipulato in data 18 gennaio 2002 n 68658 di Repertorio, Raccolta n. 14999.

12.0 ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal

sottoscritto al 21/12/2023)

-Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare – in data 06/07/2023 al n. 13153 del Registro Generale ed al n. 9581 del Registro Particolare, a favore -----



(si allega visura ipotecaria aggiornata al 21/21/2023).

13.0 ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di provenienza o per destinazione.

14.0 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile ad uso garage non è occupato.

Non risultano contratti di locazione o di comodato d'uso in essere.

15.0 INFORMAZIONI GENERALI

In data 19/10/2023 è stato eseguito il sopralluogo, era presente il sig. -----

In data 08/11/2023 si è svolto il rilievo metrico e fotografico.

Il complesso condominiale denominato "CENTRO DIREZIONALE CORSO NORD" di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è amministrato dallo studio -----.

Dalla documentazione contabile ricevuta risulta un debito a chiusura del bilancio del 30/04/2023 di € 261,76 ed un debito preventivo al 07/12/2023 di € 81,88, per un importo complessivo a debito di € 343,64.

16.0) STIMA DEL LOTTO

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori



settoriali (come ad es. consultazione della Banca dati delle quotazioni

immobiliari a cura dell'OMI e rapporto del mercato immobiliare di Ravenna

e provincia F.I.M.A.A. e ad agenzie immobiliari in loco), il sottoscritto

ritiene di poter attribuire un valore unitario al mq. Inoltre il sottoscritto

ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in

argomento, **stimati a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in

cui attualmente si trovano (vedasi descrizione) e tenuto conto che trattasi di

beni oggetto di Procedura Esecutiva, come segue:

- Proprietà di bene costituito da un'unità immobiliare, garage, posto al piano

interrato all'interno di un complesso condominiale sito in Ravenna Via

Bovini (vedasi planimetria allegata). Il tutto definito dallo strumento

urbanistico RUE nello spazio urbano, città consolidata o in via di

consolidamento, U10 – complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o

miste, direzionali, medio-piccole strutture di vendita – Art. VIII.6.18

La superficie commerciale dei beni al lordo delle murature, puramente a

titolo indicativo, è risultata essere di mq 21,00.

Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'immobile è pari a €/mq

1.050,00 (euro/mq millecinquanta/00):

-Valore € 22.050,00 (euro ventiduemilacinquanta/00)

Valore dell'intero bene ammonta a € 22.050,00

(euro ventiduemilacinquanta/00)

17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO

Il sottoscritto CTU, come scritto in premessa, trattandosi di beni sottoposti a

procedura esecutiva, dopo aver determinato il valore commerciale del bene,



al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso, rendere più competitiva la gara e più veloce la vendita, provvederà ad una riduzione come segue:

-Valore piena proprietà € (-c.ca **15%** di deprezzamento in arrotondamento)=

€ 19.000,00

(euro diciannovemila/00)

LOTTO N.4

2.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

C.F. del Comune di RAVENNA (codice H199) intestato a:

-----, sede Mercato Saraceno (FC)

C.F. -----, proprietà per 1/1;

Comune di Ravenna, foglio 46:

Particella 1410:

- sub. 69, cat.C/6, Cl 3, Consistenza 23 mq, superficie 24 mq

- Rendita € 142,54, Via Giuseppe Bovini piano S1.

3.0 CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Intera Proprietà di garage posto in un complesso condominiale denominato

“CENTRO DIREZIONALE CORSO NORD” sito a Ravenna, via Giuseppe

Bovini. L'accesso avviene attraverso la rampa di discesa al piano interrato

posta sul retro del complesso dalla quale si giunge un corsello di manovra

dei garage identificato con il sub 69.

Il complesso condominiale è posto nei pressi del centro di Ravenna, nelle

vicinanze sono presenti tutti i servizi primari.

La superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto della presente



relazione, al lordo delle murature, risulta:

-garage P.S1. mq. 23,00

Totale mq 23,00

4.0 CONFINI

Il garage confina con parti condominiali ed altre unità immobiliari.

5.0 PROPRIETA'

C.F. del Comune di RAVENNA (codice H199) intestato a:

-----, sede Mercato Saraceno (FC)

C.F. -----, proprietà per 1/1;

Comune di Ravenna, foglio 46:

Particella 1410:

- sub. 69, cat.C/6, Cl 3, Consistenza 23 mq, superficie 24 mq

- Rendita € 142,54 Via Giuseppe Bovini piano S1.

6.0 SOPRALLUOGO

A seguito della comunicazione del Custode, veniva fissata la data e l'ora del sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, indicata nel giorno 26 ottobre 2023 alle ore 9,30. Successivamente, a seguito della comunicazione effettuata, il giorno 26 ottobre 2023 alle ore 9,30 si è effettuato il sopralluogo, erano presenti, il sig. ----- e la delegata del custode Geom. Patrizia Melandri, il tutto si è svolto regolarmente.



copia dei titoli edilizi che hanno autorizzato la realizzazione del complesso

condominiale:

- Concessione n. 516 del 22/03/2002 – PG 48499/21;
- Concessione in Variante n. 354 del 27/03/2003 – PG 52494/02;
- Denuncia Inizio Attività PG 61615 del 03/11/2003;
- Denuncia Inizio Attività PG 31006 del 06/05/2004;
- Accertamento di Conformità n. 432 del 22/06/2004 – PG 31003/04;
- Accertamento di Conformità n. 692 del 17/09/2004 – PG 61214/04;
- Denuncia Inizio Attività PG 12143 del 13/02/2006;
- Certificato Edilizia ed Abitabilità PG. 54601 del 17/09/2004.

Dal confronto tra i titoli edilizi estratti presso l'amministrazione comunale e

quanto rilevato con lo stato attuale non si sono riscontrate difformità,

Al momento non è dato sapere se vi saranno modifiche alla normativa

urbanistica che possano variare la procedura sopra indicata, tali condizioni

andranno verificate dal partecipante all'asta attraverso un proprio tecnico

abilitato al momento della partecipazione.

10.0 CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Da controllo effettuato dal sottoscritto si è verificata la corrispondenza fra i

dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di

trascrizione dell'atto di pignoramento.

11.0 PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta all'attuale proprietà



come segue:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio ----- di
Ravenna, stipulato in data 18 gennaio 2002 n 68658 di Repertorio, Raccolta
n. 14999.

12.0 ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal

sottoscritto al 21/12/2023)

-Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale
di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare –
in data 06/07/2023 al n. 13153 del Registro Generale ed al n. 9581 del
Registro Particolare, a favore -----
(si allega visura ipotecaria aggiornata al 21/21/2023).

13.0 ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, ai sensi
dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di provenienza o per destinazione.

14.0 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile ad uso garage non è occupato.

Non risultano contratti di locazione o di comodato d'uso in essere.

15.0 INFORMAZIONI GENERALI

In data 19/10/2023 è stato eseguito il sopralluogo, era presente il sig. -----

In data 08/11/2023 si è svolto il rilievo metrico e fotografico.



Il complesso condominiale denominato "CENTRO DIREZIONALE CORSO

NORD" di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è

amministrato dallo studio -----.

Dalla documentazione contabile ricevuta risulta un debito a chiusura del

bilancio del 30/04/2023 di € 285,94 ed un debito preventivo al 07/12/2023 di

€ 89,46, per un importo complessivo a debito di € 375,40.

16.0) STIMA DEL LOTTO

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni,

della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e

delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori

settoriali (come ad es. consultazione della Banca dati delle quotazioni

immobiliari a cura dell'OMI e rapporto del mercato immobiliare di Ravenna

e provincia F.I.M.A.A. e ad agenzie immobiliari in loco), il sottoscritto

ritiene di poter attribuire un valore unitario al mq. Inoltre il sottoscritto

ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in

argomento, **stimati a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in

cui attualmente si trovano (vedasi descrizione) e tenuto conto che trattasi di

beni oggetto di Procedura Esecutiva, come segue:

- Proprietà di bene costituito da un'unità immobiliare, garage, posto al piano

interrato all'interno di un complesso condominiale sito in Ravenna Via

Bovini (vedasi planimetria allegata). Il tutto definito dallo strumento

urbanistico RUE nello spazio urbano, città consolidata o in via di

consolidamento, U10 – complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o

miste, direzionali, medio-piccole strutture di vendita – Art. VIII.6.18



La superficie commerciale dei beni al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è risultata essere di mq 23,00.

Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'immobile è pari a €/mq 1.050,00 (euro/mq millecinquanta/00):

-Valore € 24.150,00 (euro ventiquattromilacentocinquanta/00)

Valore dell'intero bene ammonta a € 24.150,00

(euro ventiquattromilacentocinquanta/00)

17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO

Il sottoscritto CTU, come scritto in premessa, trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso, rendere più competitiva la gara e più veloce la vendita, provvederà ad una riduzione come segue:

-Valore piena proprietà € (-c.ca 15% di deprezzamento in arrotondamento)=

€ 21.000,00

(euro ventunomila/00)

LOTTO N.5

2.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

C.F. del Comune di RAVENNA (codice H199) intestato a:

-----, sede Mercato Saraceno (FC)

C.F. -----, proprietà per 1/1;

Comune di Ravenna, foglio 46:

Particella 1410:

- sub. 103, cat.C/6, Cl 3, Consistenza 17 mq, superficie 19 mq



- Rendita € 105,36, Via Giuseppe Bovini piano S1.

3.0 CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Intera Proprietà di garage posto in un complesso condominiale denominato

“CENTRO DIREZIONALE CORSO NORD” sito a Ravenna, via Giuseppe

Bovini. L'accesso avviene attraverso la rampa di discesa al piano interrato

posta sul retro del complesso dalla quale si giunge un corsello di manovra

dei garage identificato con il sub 103.

Il complesso condominiale è posto nei pressi del centro di Ravenna, nelle

vicinanze sono presenti tutti i servizi primari.

La superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto della presente

relazione, al lordo delle murature, risulta:

| | | |
|---------|-------|-----------|
| -garage | P.S1. | mq. 17,00 |
|---------|-------|-----------|

| | | |
|--------|--|----------|
| Totale | | mq 17,00 |
|--------|--|----------|

4.0 CONFINI

Il garage confina con parti condominiali ed altre unità immobiliari.

5.0 PROPRIETA'

C.F. del Comune di RAVENNA (codice H199) intestato a:

-----, sede Mercato Saraceno (FC)

C.F. -----, proprietà per 1/1;

Comune di Ravenna, foglio 46:

Particella 1410:

- sub. 103, cat.C/6, Cl 3, Consistenza 17 mq, superficie 19 mq



- Rendita € 105,36 Via Giuseppe Bovini piano S1.

6.0 SOPRALLUOGO

A seguito della comunicazione del Custode, veniva fissata la data e l'ora del sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, indicata nel giorno 26 ottobre 2023 alle ore 9,30. Successivamente, a seguito della comunicazione effettuata, il giorno 26 ottobre 2023 alle ore 9,30 si è effettuato il sopralluogo, erano presenti, il sig. ----- e la delegata del custode Geom. Patrizia Melandri, il tutto si è svolto regolarmente.

7.0 DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi della piena proprietà di un garage posto in un complesso condominiale denominato "CENTRO DIREZIONALE CORSO NORD" sito a Ravenna, via Giuseppe Bovini identificato con il n. 43

La costruzione del complesso immobiliare è stata eseguita tra il 2001 ed il 2002. L'unità immobiliare è accessibile attraverso la rampa di discesa al piano interrato posta sul retro del complesso dalla quale si giunge attraverso il corsello di manovra ai garage.

. Il complesso condominiale è stato realizzato con struttura a telaio in c.a. con pareti in calcestruzzo, le partizioni interne sono in muratura con blocchi di cemento cellulare, il solaio del piano terra è stato realizzato con pannelli predalles, le finiture delle pareti sono in muratura a vista lo stato di conservazione è buono, il pavimento è in cemento la basculante manuale di accesso al garage è in acciaio zincato.



L'impianto di illuminazione è stato realizzato con canaline a vista.

8.0 CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale delle unità immobiliare oggetto della presente, considerata al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, è stata calcolata ed individuata come segue:

-garage P.S1. mq. 17,00

Totale mq 17,00

9.0 INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Ravenna con riferimento al bene in oggetto, è stato possibile prendere visione ed estrarre copia dei titoli edilizi che hanno autorizzato la realizzazione del complesso condominiale:

- Concessione n. 516 del 22/03/2002 – PG 48499/21;
- Concessione in Variante n. 354 del 27/03/2003 – PG 52494/02;
- Denuncia Inizio Attività PG 61615 del 03/11/2003;
- Denuncia Inizio Attività PG 31006 del 06/05/2004;
- Accertamento di Conformità n. 432 del 22/06/2004 – PG 31003/04;
- Accertamento di Conformità n. 692 del 17/09/2004 – PG 61214/04;
- Denuncia Inizio Attività PG 12143 del 13/02/2006;
- Certificato Edilizia ed Abitabilità PG. 54601 del 17/09/2004.

Dal confronto tra i titoli edilizi estratti presso l'amministrazione comunale e quanto rilevato con lo stato attuale non si sono riscontrate difformità,

Al momento non è dato sapere se vi saranno modifiche alla normativa urbanistica che possano variare la procedura sopra indicata, tali condizioni



andranno verificate dal partecipante all'asta attraverso un proprio tecnico abilitato al momento della partecipazione.

10.0 CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Da controllo effettuato dal sottoscritto si è verificata la corrispondenza fra i dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

11.0 PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta all'attuale proprietà come segue:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio ----- di Ravenna, stipulato in data 18 gennaio 2002 n 68658 di Repertorio, Raccolta n. 14999.

12.0 ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal

sottoscritto al 21/12/2023)

-Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare – in data 06/07/2023 al n. 13153 del Registro Generale ed al n. 9581 del Registro Particolare, a favore ----- (si allega visura ipotecaria aggiornata al 21/21/2023).

13.0 ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, ai sensi



dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di provenienza o per destinazione.

14.0 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile ad uso garage non è occupato.

Non risultano contratti di locazione o di comodato d'uso in essere.

15.0 INFORMAZIONI GENERALI

In data 19/10/2023 è stato eseguito il sopralluogo, era presente il sig. -----

In data 08/11/2023 si è svolto il rilievo metrico e fotografico.

Il complesso condominiale denominato "CENTRO DIREZIONALE CORSO
NORD" di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è
amministrato dallo studio -----.

Dalla documentazione contabile ricevuta risulta un debito a chiusura del
bilancio del 30/04/2023 di € 206,83 ed un debito preventivo al 07/12/2023 di
€ 64,86, per un importo complessivo a debito di € 271,69.

16.0) STIMA DEL LOTTO

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni,
della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e
delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori
settoriali (come ad es. consultazione della Banca dati delle quotazioni
immobiliari a cura dell'OMI e rapporto del mercato immobiliare di Ravenna
e provincia F.I.M.A.A. e ad agenzie immobiliari in loco), il sottoscritto
ritiene di poter attribuire un valore unitario al mq. Inoltre il sottoscritto



ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, **stimati a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano (vedasi descrizione) e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva, come segue:

- Proprietà di bene costituito da un'unità immobiliare, garage, posto al piano interrato all'interno di un complesso condominiale sito in Ravenna Via Bovini (vedasi planimetria allegata). Il tutto definito dallo strumento urbanistico RUE nello spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, U10 – complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o miste, direzionali, medio-piccole strutture di vendita – Art. VIII.6.18

La superficie commerciale dei beni al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è risultata essere di mq 17,00.

Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'immobile è pari a €/mq 1.050,00 (euro/mq millecinquanta/00): al quale si applica un indice di correzione del 15% per vetustà. Pertanto il prezzo unitario al metro quadrato è pari a €/mq 892,50 (euro/mq ottocentonovantadue/50):

Valore € 15.172,50 (euro quindimilacentosettantadue/50)

-Valore dell'intero bene ammonta € 15.172,50

(euro quindimilacentosettantadue/50)

17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO

Il sottoscritto CTU, come scritto in premessa, trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso, rendere più competitiva la gara e più veloce la vendita, provvederà ad una riduzione come segue:



-Valore piena proprietà € (-c.ca 15% di deprezzamento in arrotondamento)=

€ 13.000,00

(euro tredicimila/00)

LOTTO N.6

2.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

C.F. del Comune di RAVENNA (codice H199) intestato a:

-----, sede Mercato Saraceno (FC)

C.F. -----, proprietà per 1/1;

Comune di Ravenna, foglio 46:

Particella 1410:

- sub. 115, cat.C/6, Cl 3, Consistenza 15 mq, superficie 16 mq

- Rendita € 92,96, Via Giuseppe Bovini piano S1.

3.0 CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Intera Proprietà di garage posto in un complesso condominiale denominato

“CENTRO DIREZIONALE CORSO NORD” sito a Ravenna, via Giuseppe

Bovini. L'accesso avviene attraverso la rampa di discesa al piano interrato

posta sul retro del complesso dalla quale si giunge un corsello di manovra

dei garage identificato con il sub 115.

Il complesso condominiale è posto nei pressi del centro di Ravenna, nelle

vicinanze sono presenti tutti i servizi primari.

La superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto della presente

relazione, al lordo delle murature, risulta:

-garage P.S1. mq. 15,00



Totale mq 15,00

4.0 CONFINI

Il garage confina con parti condominiali ed altre unità immobiliari.

5.0 PROPRIETA'

C.F. del Comune di RAVENNA (codice H199) intestato a:

-----, sede Mercato Saraceno (FC)

C.F. -----, proprietà per 1/1;

Comune di Ravenna, foglio 46:

Particella 1410:

- sub. 115, cat.C/6, Cl 3, Consistenza 15 mq, superficie 16 mq

- Rendita € 92,96 Via Giuseppe Bovini piano S1.

6.0 SOPRALLUOGO

A seguito della comunicazione del Custode, veniva fissata la data e l'ora del sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, indicata nel giorno 26 ottobre 2023 alle ore 9,30. Successivamente, a seguito della comunicazione effettuata, il giorno 26 ottobre 2023 alle ore 9,30 si è effettuato il sopralluogo, erano presenti, il sig. ----- e la delegata del custode Geom. Patrizia Melandri, il tutto si è svolto regolarmente.

7.0 DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi della piena proprietà di un garage posto in un complesso



- Concessione n. 516 del 22/03/2002 – PG 48499/21;
- Concessione in Variante n. 354 del 27/03/2003 – PG 52494/02;
- Denuncia Inizio Attività PG 61615 del 03/11/2003;
- Denuncia Inizio Attività PG 31006 del 06/05/2004;
- Accertamento di Conformità n. 432 del 22/06/2004 – PG 31003/04;
- Accertamento di Conformità n. 692 del 17/09/2004 – PG 61214/04;
- Denuncia Inizio Attività PG 12143 del 13/02/2006;
- Certificato Edilizia ed Abitabilità PG. 54601 del 17/09/2004.

Dal confronto tra i titoli edilizi estratti presso l'amministrazione comunale e quanto rilevato con lo stato attuale non si sono riscontrate difformità,

Al momento non è dato sapere se vi saranno modifiche alla normativa urbanistica che possano variare la procedura sopra indicata, tali condizioni andranno verificate dal partecipante all'asta attraverso un proprio tecnico abilitato al momento della partecipazione.

10.0 CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Da controllo effettuato dal sottoscritto si è verificata la corrispondenza fra i dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

11.0 PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta all'attuale proprietà come segue:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio ----- di



Ravenna, stipulato in data 18 gennaio 2002 n 68658 di Repertorio, Raccolta n. 14999.

12.0 ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal sottoscritto al 21/12/2023)

-Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare – in data 06/07/2023 al n. 13153 del Registro Generale ed al n. 9581 del Registro Particolare, a favore -----
(si allega visura ipotecaria aggiornata al 21/21/2023).

13.0 ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di provenienza o per destinazione.

14.0 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile ad uso garage non è occupato.

Non risultano contratti di locazione o di comodato d'uso in essere.

15.0 INFORMAZIONI GENERALI

In data 19/10/2023 è stato eseguito il sopralluogo, era presente il sig. -----

In data 08/11/2023 si è svolto il rilievo metrico e fotografico.

Il complesso condominiale denominato "CENTRO DIREZIONALE CORSO NORD" di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è



amministrato dallo studio -----.

Dalla documentazione contabile ricevuta risulta un debito a chiusura del bilancio del 30/04/2023 di € 184,05 ed un debito preventivo al 07/12/2023 di € 57,59, per un importo complessivo a debito di € 241,69.

16.0) STIMA DEL LOTTO

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad es. consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'OMI e rapporto del mercato immobiliare di Ravenna e provincia F.I.M.A.A. e ad agenzie immobiliari in loco), il sottoscritto ritiene di poter attribuire un valore unitario al mq. Inoltre il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, **stimati a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano (vedasi descrizione) e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva, come segue:

- Proprietà di bene costituito da un'unità immobiliare, garage, posto al piano interrato all'interno di un complesso condominiale sito in Ravenna Via Bovini (vedasi planimetria allegata). Il tutto definito dallo strumento urbanistico RUE nello spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, U10 – complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o miste, direzionali, medio-piccole strutture di vendita – Art. VIII.6.18

La superficie commerciale dei beni al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è risultata essere di mq 15,00.



Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'immobile è pari a €/mq 1.050,00 (euro/mq millecinquanta/00): al quale si applica un indice di correzione del 15% per vetustà. Pertanto il prezzo unitario al metro quadrato è pari a €/mq 892,50 (euro/mq ottocentonovantadue/50):

Valore € 13.387,50 (euro tredicimilatrecentoottantasette/50)

-Valore dell'intero bene ammonta € 13.387,50

(euro tredicimilatrecentoottantasette/50)

17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO

Il sottoscritto CTU, come scritto in premessa, trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso, rendere più competitiva la gara e più veloce la vendita, provvederà ad una riduzione come segue:

-Valore piena proprietà € (-c.ca **15%** di deprezzamento in arrotondamento)=

€ 11.000,00

(euro undicimila/00)

LOTTO N.7

2.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

C.F. del Comune di RAVENNA (codice H199) intestato a:

-----, sede Mercato Saraceno (FC)

C.F. -----, proprietà per 1/1;

Comune di Ravenna, foglio 46:

Particella 1410:

- sub. 117, cat.C/6, Cl 3, Consistenza 15 mq, superficie 15 mq

- Rendita € 92,96, Via Giuseppe Bovini piano S1.



3.0 CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Intera Proprietà di garage posto in un complesso condominiale denominato "CENTRO DIREZIONALE CORSO NORD" sito a Ravenna, via Giuseppe Bovini. L'accesso avviene attraverso la rampa di discesa al piano interrato posta sul retro del complesso dalla quale si giunge un corsello di manovra dei garage identificato con il sub 117.

Il complesso condominiale è posto nei pressi del centro di Ravenna, nelle vicinanze sono presenti tutti i servizi primari.

La superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, al lordo delle murature, risulta:

-garage P.S1. mq. 15,00

Totale mq 15,00

4.0 CONFINI

Il garage confina con parti condominiali ed altre unità immobiliari.

5.0 PROPRIETA'

C.F. del Comune di RAVENNA (codice H199) intestato a:

-----, sede Mercato Saraceno (FC)

C.F. -----, proprietà per 1/1;

Comune di Ravenna, foglio 46:

Particella 1410:

- sub. 117, cat.C/6, Cl 3, Consistenza 15 mq, superficie 15 mq

- Rendita € 92,96 Via Giuseppe Bovini piano S1.



6.0 SOPRALLUOGO

A seguito della comunicazione del Custode, veniva fissata la data e l'ora del sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, indicata nel giorno 26 ottobre 2023 alle ore 9,30. Successivamente, a seguito della comunicazione effettuata, il giorno 26 ottobre 2023 alle ore 9,30 si è effettuato il sopralluogo, erano presenti, il sig. ----- e la delegata del custode Geom. Patrizia Melandri, il tutto si è svolto regolarmente.

7.0 DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi della piena proprietà di un garage posto in un complesso condominiale denominato "CENTRO DIREZIONALE CORSO NORD" sito a Ravenna, via Giuseppe Bovini identificato con il n. 38

La costruzione del complesso immobiliare è stata eseguita tra il 2001 ed il 2002. L'unità immobiliare è accessibile attraverso la rampa di discesa al piano interrato posta sul retro del complesso dalla quale si giunge attraverso il corsello di manovra ai garage.

. Il complesso condominiale è stato realizzato con struttura a telaio in c.a. con pareti in calcestruzzo, le partizioni interne sono in muratura con blocchi di cemento cellulare, il solaio del piano terra è stato realizzato con pannelli predalles, le finiture delle pareti sono in muratura a vista lo stato di conservazione è buono, il pavimento è in cemento la basculante manuale di accesso al garage è in acciaio zincato.

L'impianto di illuminazione è stato realizzato con canaline a vista.



8.0 CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale delle unità immobiliare oggetto della presente, considerata al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, è stata calcolata ed individuata come segue:

-garage P.S1. mq. 15,00

Totale mq 15,00

9.0 INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Ravenna con riferimento al bene in oggetto, è stato possibile prendere visione ed estrarre copia dei titoli edilizi che hanno autorizzato la realizzazione del complesso condominiale:

- Concessione n. 516 del 22/03/2002 – PG 48499/21;
- Concessione in Variante n. 354 del 27/03/2003 – PG 52494/02;
- Denuncia Inizio Attività PG 61615 del 03/11/2003;
- Denuncia Inizio Attività PG 31006 del 06/05/2004;
- Accertamento di Conformità n. 432 del 22/06/2004 – PG 31003/04;
- Accertamento di Conformità n. 692 del 17/09/2004 – PG 61214/04;
- Denuncia Inizio Attività PG 12143 del 13/02/2006;
- Certificato Edilizia ed Abitabilità PG. 54601 del 17/09/2004.

Dal confronto tra i titoli edilizi estratti presso l'amministrazione comunale e quanto rilevato con lo stato attuale non si sono riscontrate difformità,

Al momento non è dato sapere se vi saranno modifiche alla normativa urbanistica che possano variare la procedura sopra indicata, tali condizioni andranno verificate dal partecipante all'asta attraverso un proprio tecnico



abilitato al momento della partecipazione.

10.0 CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Da controllo effettuato dal sottoscritto si è verificata la corrispondenza fra i dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

11.0 PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta all'attuale proprietà come segue:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio ----- di Ravenna, stipulato in data 18 gennaio 2002 n 68658 di Repertorio, Raccolta n. 14999.

12.0 ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal

sottoscritto al 21/12/2023)

-Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare – in data 06/07/2023 al n. 13153 del Registro Generale ed al n. 9581 del Registro Particolare, a favore ----- (si allega visura ipotecaria aggiornata al 21/21/2023).

13.0 ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, ai sensi



dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di provenienza o per destinazione.

14.0 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile ad uso garage non è occupato.

Non risultano contratti di locazione o di comodato d'uso in essere.

15.0 INFORMAZIONI GENERALI

In data 19/10/2023 è stato eseguito il sopralluogo, era presente il sig. -----

In data 08/11/2023 si è svolto il rilievo metrico e fotografico.

Il complesso condominiale denominato "CENTRO DIREZIONALE CORSO
NORD" di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è
amministrato dallo studio -----.

Dalla documentazione contabile ricevuta risulta un debito a chiusura del
bilancio del 30/04/2023 di € 182,79 ed un debito preventivo al 07/12/2023 di
€ 57,17, per un importo complessivo a debito di € 239,96.

16.0) STIMA DEL LOTTO

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni,
della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e
delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori
settoriali (come ad es. consultazione della Banca dati delle quotazioni
immobiliari a cura dell'OMI e rapporto del mercato immobiliare di Ravenna
e provincia F.I.M.A.A. e ad agenzie immobiliari in loco), il sottoscritto
ritiene di poter attribuire un valore unitario al mq. Inoltre il sottoscritto



ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, **stimati a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano (vedasi descrizione) e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva, come segue:

- Proprietà di bene costituito da un'unità immobiliare, garage, posto al piano interrato all'interno di un complesso condominiale sito in Ravenna Via Bovini (vedasi planimetria allegata). Il tutto definito dallo strumento urbanistico RUE nello spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, U10 – complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o miste, direzionali, medio-piccole strutture di vendita – Art. VIII.6.18

La superficie commerciale dei beni al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è risultata essere di mq 15,00.

Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'immobile è pari a €/mq 1.050,00 (euro/mq millecinquanta/00): al quale si applica un indice di correzione del 15% per vetustà. Pertanto il prezzo unitario al metro quadrato è pari a €/mq 892,50 (euro/mq ottocentonovantadue/50):

Valore € 13.387,50 (euro tredicimilatrecentoottantasette/50)

-Valore dell'intero bene ammonta € 13.387,50

(euro tredicimilatrecentoottantasette/50)

17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO

Il sottoscritto CTU, come scritto in premessa, trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso, rendere più competitiva la gara e più veloce la vendita, provvederà ad una riduzione come segue:



-Valore piena proprietà € (-c.ca 15% di deprezzamento in arrotondamento)=

€ 11.000,00

(euro undicimila/00)

LOTTO N.8

2.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

C.F. del Comune di RAVENNA (codice H199) intestato a:

-----, sede Mercato Saraceno (FC)

C.F. -----, proprietà per 1/1;

Comune di Ravenna, foglio 46:

Particella 1410:

- sub. 185, cat.A/10, Cl 3, Consistenza 5 vani, superficie 75 mq

- Rendita € 1.497,73, Via Giuseppe Bovini piano 1.

3.0 CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Intera Proprietà di un ufficio al piano primo di un complesso condominiale

denominato "CENTRO DIREZIONALE CORSO NORD" sito a Ravenna,

via Giuseppe Bovini n.43. Il piano è raggiungibile attraverso la scala

condominiale o l'ascensore.

Il complesso condominiale è posto nei pressi del centro di Ravenna, nelle

vicinanze sono presenti tutti i servizi primari.

La superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto della presente

relazione, al lordo delle murature, risulta:

-Ufficio P.1. mq. 75,00

Totale mq 75,00



4.0 CONFINI

L'ufficio confina con parti condominiali ed altre unità immobiliari.

5.0 PROPRIETA'

C.F. del Comune di RAVENNA (codice H199) intestato a:

-----, sede Mercato Saraceno (FC)

C.F. -----, proprietà per 1/1;

Comune di Ravenna, foglio 46:

Particella 1410:

- sub. 185, cat.A/10, Cl 3, Consistenza 5 vani, superficie 75 mq

- Rendita € 1.497,73 Via Giuseppe Bovini piano 1.

6.0 SOPRALLUOGO

A seguito della comunicazione del Custode, veniva fissata la data e l'ora del sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, indicata nel giorno 26 ottobre 2023 alle ore 9,30. Successivamente, a seguito della comunicazione effettuata, il giorno 26 ottobre 2023 alle ore 9,30 si è effettuato il sopralluogo, erano presenti, il sig. ----- e la delegata del custode Geom. Patrizia Melandri, il tutto si è svolto regolarmente.

7.0 DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi della piena proprietà l'ufficio è posto al piano primo di un complesso condominiale denominato "CENTRO DIREZIONALE CORSO NORD" sito a Ravenna, via Giuseppe Bovini 43 interno n. 6



La costruzione del complesso immobiliare è stata eseguita tra il 2001 ed il

2002. Il piano è raggiungibile attraverso la scala condominiale o l'ascensore.

L'unità immobiliare è composta da un ingresso/disimpegno tre locali ad uso ufficio e due servizi igienici.

Il complesso condominiale è stato realizzato con struttura a telaio in c.a. con tamponamenti in laterizio, le partizioni interne sono in cartongesso, i solai sono stati realizzati con pannelli in latero-cemento, le finiture delle pareti sono rasate e tinteggiate, il pavimento è formato da piastrelle in gres, le porte in legno tamburato, i sanitari dei bagni sono in ceramica di tipo economico, gli infissi esterni in alluminio.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato condominiale, i corpi scaldanti sono ventilconvettori, la produzione di acqua calda è garantita da due boiler, l'impianto elettrico è stato realizzato sotto traccia con comandi e placche in pvc.

Lo stato di conservazione è buono.

8.0 CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale delle unità immobiliare oggetto della presente, considerata al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, è stata calcolata ed individuata come segue:

-ufficio P.1. mq. 75,00

Totale mq 75,00

9.0 INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Ravenna con riferimento al bene in oggetto, è stato possibile prendere visione ed estrarre



copia dei titoli edilizi che hanno autorizzato la realizzazione del complesso

condominiale:

- Concessione n. 516 del 22/03/2002 – PG 48499/21;
- Concessione in Variante n. 354 del 27/03/2003 – PG 52494/02;
- Denuncia Inizio Attività PG 61615 del 03/11/2003;
- Denuncia Inizio Attività PG 31006 del 06/05/2004;
- Accertamento di Conformità n. 432 del 22/06/2004 – PG 31003/04;
- Accertamento di Conformità n. 692 del 17/09/2004 – PG 61214/04;
- Denuncia Inizio Attività PG 12143 del 13/02/2006;
- Certificato Edilizia ed Abitabilità PG. 45744 del 25/05/2006.

Dal confronto tra i titoli edilizi estratti presso l'amministrazione comunale e quanto rilevato con lo stato attuale, si sono riscontrate alcune difformità dovute alla modifica di pareti divisorie interne sanabili attraverso il deposito di pratica edilizia di sanzionamento semplificato per opere di abusi minori di cui all'art. XII.1.4 del RUE.

Il costo complessivo per rimuovere le difformità indicativamente è pari a € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00).

Al momento non è dato sapere se vi saranno modifiche alla normativa urbanistica che possano variare la procedura sopra indicata, tali condizioni andranno verificate dal partecipante all'asta attraverso un proprio tecnico abilitato al momento della partecipazione.

10.0 CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Da controllo effettuato dal sottoscritto si è verificata la corrispondenza fra i



dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

11.0 PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta all'attuale proprietà come segue:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio ----- di Ravenna, stipulato in data 18 gennaio 2002 n 68658 di Repertorio, Raccolta n. 14999.

12.0 ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal

sottoscritto al 21/12/2023)

-Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare – in data 06/07/2023 al n. 13153 del Registro Generale ed al n. 9581 del Registro Particolare, a favore ----- (si allega visura ipotecaria aggiornata al 21/21/2023).

13.0 ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di provenienza o per destinazione.

14.0 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile ad uso garage non è occupato.

Non risultano contratti di locazione o di comodato d'uso in essere.



15.0 INFORMAZIONI GENERALI

In data 19/10/2023 è stato eseguito il sopralluogo, era presente il sig. -----

In data 08/11/2023 si è svolto il rilievo metrico e fotografico.

Il complesso condominiale denominato "CENTRO DIREZIONALE CORSO

NORD" di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è

amministrato dallo studio -----.

Dalla documentazione contabile ricevuta risulta un debito a chiusura del

bilancio del 30/04/2023 di € 7.043,73 ed un debito preventivo al 07/12/2023

di € 1.396,97, per un importo complessivo a debito di € 8.440,70.

16.0) STIMA DEL LOTTO

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni,

della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e

delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori

settoriali (come ad es. consultazione della Banca dati delle quotazioni

immobiliari a cura dell'OMI e rapporto del mercato immobiliare di Ravenna

e provincia F.I.M.A.A. e ad agenzie immobiliari in loco), il sottoscritto

ritiene di poter attribuire un valore unitario al mq. Inoltre il sottoscritto

ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in

argomento, **stimati a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in

cui attualmente si trovano (vedasi descrizione) e tenuto conto che trattasi di

beni oggetto di Procedura Esecutiva, come segue:

- Proprietà di bene costituito da un'unità immobiliare, ad uso ufficio, posto al

piano primo, all'interno di un complesso condominiale sito in Ravenna Via



Bovini (vedasi planimetria allegata). Il tutto definito dallo strumento urbanistico RUE nello spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, U10 – complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o miste, direzionali, medio-piccole strutture di vendita – Art. VIII.6.18

La superficie commerciale dei beni al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è risultata essere di mq 75,00.

Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'immobile è pari a €/mq 1.650,00 (euro/mq milleseicentocinquanta/00), al quale si applica un indice di correzione del 10% per vetustà. Pertanto il prezzo unitario al metro quadrato è pari a €/mq 1.485,00 (euro/mq millequattrocentottantacinque/00):

-Valore € 111.375,00 (euro centoundicimilatrecentosettantacinquemila/00)

A cui si deterranno gli oneri per la regolarizzazione delle difformità rilevate, quantificate con la somma forfettaria di € 2.500,00 per cui il

Valore dell'intero bene ammonta a € 108.875,00

(euro centoottomilaottocentosettantacinquemila/00)

17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO

Il sottoscritto CTU, come scritto in premessa, trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso, rendere più competitiva la gara e più veloce la vendita, provvederà ad una riduzione come segue:

-Valore piena proprietà € (-c.ca 15% di deprezzamento in arrotondamento)=

€ 96.000,00

(euro novantaseimila/00)



Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico a lui affidato, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Ravenna, 21/12/2023

II CONSULENTE TECNICO

Geom. Luca Barchi

Allegati:

1) Aggiornamento Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari;

2) Visura camerale;

3) Atto di provenienza;

4) Estratto di mappa;

5) Elaborato Planimetrico;

6) Estratto RUE.

LOTTO 1

7) Rilievo Fotografico;

8) Visura catastale;

9) Planimetria catastale.

LOTTO 2

10) Rilievo Fotografico;

11) Visura catastale;

12) Planimetria catastale.

LOTTO 3

13) Rilievo Fotografico;



14) Visura catastale;

15) Planimetria catastale.

LOTTO 4

16) Rilievo Fotografico;

17) Visura catastale;

18) Planimetria catastale.

LOTTO 5

19) Rilievo Fotografico;

20) Visura catastale;

21) Planimetria catastale.

LOTTO 6

22) Rilievo Fotografico;

23) Visura catastale;

24) Planimetria catastale.

LOTTO 7

25) Rilievo Fotografico;

26) Visura catastale;

27) Planimetria catastale.

LOTTO 8

28) Rilievo Fotografico;

29) Visura catastale;

30) Planimetria catastale;

31) Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

