

TRIBUNALE DI RAVENNA
ALL'ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE N. 102/2021 R.G.E.

PROMOSSA DA

CONTRO

Udienza del 19/10/2022 ore 11.00

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

GEOM. LINO DAVIDE CURCI

via Po, 14 - 48123 Ravenna

Tel. 0544/1936030 - Fax 0544/1930342

davide@geometraonline.it

Ravenna, 10 gennaio 2023

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 102/2021 R.G.E. promossa da *** contro *******
Relazione di accertamento peritale

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 102/2021 R.G.E.

Promosso da:

PROCEDENTE: *****

(*****)

contro

ESECUTATO: *****

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 20/09/2022, i beni immobili oggetto di stima risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sez. RA, Foglio 126:

- Particella 44, sub. 39, Categoria D/8, Zona censuaria 3, Rendita € 4.234,00, via Romea n. 170 , piano T;

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nel verbale di pignoramento.

Le planimetrie catastali risultano coerenti con i luoghi.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 102/2021 R.G.E. promossa da *** contro *****
Relazione di accertamento peritale**

Porzioni del complesso immobiliare sita in Comune di Ravenna, via Romea n. 170, composto al piano terra da: sala mostra.

Il fabbricato, in generale è in buono stato di manutenzione, con finiture ed impiantistica di qualità normale.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Paolo Giunchi di Cesena n. 124.452 di rep. del 01/12/2000, risulta quanto segue:

- Diritti condominiali sugli enti comuni all'intero edificio, secondo le norme degli art. 1117 e seguenti del CC e, in particolare, sulla comunione rappresentata dalla particella 44 sub. 33 corte comune non censibile ai sub. 26,27,28,29,30,31,32,34 e 35.
- La compravendita è fatta con tutti i relativi diritti accessori ed eventuali servitù attive e passive, nulla escluso ne eccettuato.
- Servitù d'uso esclusivo dell'area esterna rappresentata dalla particella 44 sub. 33 corte comune non censibile ai sub. 33.

VINCOLI

Non vi sono vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti.

Il R.U.E. individua l'area in oggetto *nella zona "Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, SU8 - Complessi, edifici e impianti per attività produttive, Artigianale - mista - Art.VIII.6.12 c3"*

Ricade in oltre nel: Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Fascia di rispetto arginale Art. IV.1.14 c4 e Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 2b Art.IV.1.13, Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna Art. IV.1.4 c2.

PROVENIENZA DEL BENE

Con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Paolo Giunchi di Cesena n. 124.452 di rep. del 01/12/2000, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/12/2000 ai n. 20419/13959, la Società

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 102/2021 R.G.E. promossa da *** contro *****
Relazione di accertamento peritale**

*****, vendeva, l'unità immobiliare in oggetto, alla società *****, che acquistava la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo e verifica da parte del rogitante, dalla certificazione notarile del Notaio Andrea Galleri di Villa Carcina(BS), datata 02/08/2021, redatta su incarico del procedente, risultano come:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- ***Ipoteca Volontaria*** - Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario ricevuto dal dott. Antonio Porfiri, Notaio in Cesena (FC), in data 6 agosto 1999 Rep.n.13049/3158, ipoteca volontaria del montante complessivo di Euro 619.748,28 (sorte capitale Euro 309.874,14), a favore del *****, con sede in *****, contro *****, gravante il sub 39 mappale 44 del foglio 126 del Catasto Fabbricati di Ravenna, Comune di Ravenna, Sez. RA.
- ***Ipoteca Volontaria*** - Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario ricevuto dal dott. Paolo Giunchi, Notaio in Cesena (FC), in data 23 aprile 2012 Rep.n.6417/987, ipoteca volontaria del montante complessivo di Euro 1.300.000,00 (sorte capitale Euro 650.000,00), a favore del *****, con sede in *****, contro *****, gravante il sub 39 mappale 44 del foglio 126 del Catasto Fabbricati di Ravenna, Comune di Ravenna, Sez. RA.
- ***Ipoteca Giudiziale*** – Iscrizione a Ravenna in data 15 settembre 2015 Rep.n. 13638/2212, ipoteca giudiziale del montante complessivo di Euro 619.748,28 (sorte capitale Euro 309.874,14), a favore di *****, con sede in Cesena, contro *****, gravante il sub 39 mappale 44 del foglio 126 del Catasto Fabbricati di Ravenna, Comune di Ravenna, Sez. RA.
- ***Ipoteca Volontaria*** - Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario ricevuto dal dott.Porfiri Antonio, Notaio in Cesena (FC), in data 23 aprile 2012 Rep.n.6417/987, ipoteca volontaria del montante complessivo di Euro 619.748,28 (sorte capitale Euro 309.874,14), a favore del *****, con sede in *****, contro *****, gravante il sub 39 mappale 44 del foglio 126 del Catasto Fabbricati di Ravenna, Comune di Ravenna, Sez. RA.
- ***in data 12/07/2021 reg. part. 10211 - atto di Pignoramento Immobiliare del Tribunale Civile di Ravenna in data 25 giugno 2021 Rep.n.1304, contro ***** ed a favore di***

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 102/2021 R.G.E. promossa da *** contro *****
Relazione di accertamento peritale**

”*****” gravante il sub 39 mappale 44 del foglio 126 del Catasto Fabbricati di Ravenna, Comune di Ravenna, Sez. RA.

**TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI DA CANCELLARE AD AVVENUTA
CONCLUSIONE DELLA PROCEDURA:**

- **Ipoteca Volontaria** - Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario ricevuto dal dott. Antonio Porfiri, Notaio in Cesena (FC), in data 6 agosto 1999 Rep.n.13049/3158, ipoteca volontaria del montante complessivo di Euro 619.748,28 (sorte capitale Euro 309.874,14), a favore del *****; con sede in *****; contro *****; gravante il sub 39 mappale 44 del foglio 126 del Catasto Fabbricati di Ravenna, Comune di Ravenna, Sez. RA.
- **Ipoteca Volontaria** - Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario ricevuto dal dott. Paolo Giunchi, Notaio in Cesena (FC), in data 23 aprile 2012 Rep.n.6417/987, ipoteca volontaria del montante complessivo di Euro 1.300.000,00 (sorte capitale Euro 650.000,00), a favore del *****; con sede in *****; contro *****; gravante il sub 39 mappale 44 del foglio 126 del Catasto Fabbricati di Ravenna, Comune di Ravenna, Sez. RA.
- **Ipoteca Giudiziale** – Iscrizione a Ravenna in data 15 settembre 2015 Rep.n. 13638/2212, ipoteca giudiziale del montante complessivo di Euro 619.748,28 (sorte capitale Euro 309.874,14), a favore di *****; con sede in Cesena, contro *****; gravante il sub 39 mappale 44 del foglio 126 del Catasto Fabbricati di Ravenna, Comune di Ravenna, Sez. RA.
- **Ipoteca Volontaria** - Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario ricevuto dal dott. Porfiri Antonio, Notaio in Cesena (FC), in data 23 aprile 2012 Rep.n.6417/987, ipoteca volontaria del montante complessivo di Euro 619.748,28 (sorte capitale Euro 309.874,14), a favore del *****; con sede in *****; contro *****; gravante il sub 39 mappale 44 del foglio 126 del Catasto Fabbricati di Ravenna, Comune di Ravenna, Sez. RA.
- **in data 12/07/2021 reg. part. 10211 - atto di Pignoramento Immobiliare del Tribunale Civile di Ravenna** in data 25 giugno 2021 Rep.n.1304, contro ***** ed a favore di ”*****” gravante il sub 39 mappale 44 del foglio 126 del Catasto Fabbricati di Ravenna, Comune di Ravenna, Sez. RA.

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 102/2021 R.G.E. promossa da *** contro *****
Relazione di accertamento peritale**

Dalle ispezioni svolte recentemente, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, **non risultano atti in aggiornamento** al certificato notarile del Notaio Andrea Galleri di Villa Carcina(BS), datata 02/08/2021 (fermo restando quindi quanto già rilevato dal Notaio stesso), le seguenti trascrizioni ed iscrizioni relative a:

Comune di Ravenna, Sez. RA, Catasto Fabbricati, Fg. 126, mappale 44 Sub. 39.

OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

A parere della scrivente, considerando che i beni immobili oggetto di esecuzione consistono in un'unità immobiliare, si dovrà procedere con la vendita in un unico lotto.

* * *

LOTTO N. 1

**SALA MOSTRA AL PIANO TERRA SITO A RAVENNA(RA) VIA ROMEA N. 170,
DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RAVENNA, FOGLIO 126,
PARTICELLA 44, SUBALTERNO 39.**

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di sala mostra, sito in Ravenna, Comune di Ravenna in via Romea n. 170, composto al piano terra da: sala mostra, servizi igienici.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, beni intestati a:

- o ***** con sede in ***** (**), C.F. ***** in proprietà per 1/1.

dei seguenti beni:

- Sez. RA Foglio 126, Particella 44, Sub. 39, Categoria D/8, Zona censuaria 3, Rendita € 4.234,00, via Romea n. 170, piano T;

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 102/2021 R.G.E. promossa da *** contro *****
Relazione di accertamento peritale**

CONFINI

In confine con ragioni [REDACTED] beni comuni, salvo altri.

PROPRIETÀ

Il bene oggetto di stima risulta intestato come segue:

- o ***** con sede in ***** (**), C.F. ***** in proprietà per 1/1.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare precedentemente descritta, risultava occupata dalla società ***** titolare del contratto di locazione stipulato il 15/09/2011 con scadenza il 30/09/2027.

REGIME FISCALE

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

La vendita dell'immobile in oggetto è soggetta a IVA.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio del Comune di Ravenna risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n. 2545/87 del 10/11/1987 PG 27672 del 15/07/1987;
- Concessione n. 115/87 del 19/06/1987 PG 60243 del 31/12/1985;
- Concessione n. 395/89 del 22/03/1989 PG 35196 del 8/08/1988;
- Concessione n. 2250/87 del 1/10/1987 PG 30632 del 16/07/1987;
- Concessione n. 2825 del 12/12/1994 PG 29405/94 del 20/07/1994;
- Concessione n. 1422 del 13/07/1995 PG 25367/95 del 13/06/1995;
- Concessione n. 926 del 26/05/1997 PG 2926/97 del 23/01/1997;
- Concessione n. 40 del 19/02/1998 PG 41737/97 del 02/10/1997;
- Agibilità PG 46411 del 25/11/1999;
- Autorizzazione n. 2445 del 2/01/2001 PG 48687/2000 del 18/10/2000;
- Autorizzazione n. 2446 del 2/01/2001 PG 48688/2000 del 18/10/2000;

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 102/2021 R.G.E. promossa da *** contro *****
Relazione di accertamento peritale**

- DIA PG 1536 del 06/03/2001;
- DIA PG 33785 del 02/07/2001;
- DIA PG 1386 del 28/02/2002;
- CIL PG. 112380/2012 del 15/10/2012;

Dalla verifica con lo stato dei luoghi l'immobile risulta conforme allo stato autorizzato.

DESCRIZIONE DEL BENE

Caratteristiche estrinseche

Sala mostra, sita a Ravenna, Comune di Ravenna in via Romea n. 170, composto al piano terra da: sala mostra, servizi igienici.

Il fabbricato, in generale è in buono stato di manutenzione, con finiture ed impiantistica di normale qualità.

Caratteristiche intrinseche

Sala mostra, con accesso da via Romea.

L'unità immobiliare, caratterizzata da normale qualità architettonica, presenta finiture di normale qualità, riconducibili al periodo di costruzione generale:

- pavimento in gres;
- porte interne in legno tamburato colore bianco;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- portoncino d'ingresso blindato;
- infissi in alluminio;
- bagni completi di apparecchi idrosanitari e rubinetterie in normale stato di manutenzione;
- impianto di riscaldamento e raffrescamento autonomo, a pompa di calore;
- Impianto elettrico in canalizzazioni esterne;
- Controsoffitto con illuminazione a led;

Il fabbricato, in generale è in buono stato di manutenzione, con finiture ed impiantistica di normale qualità.

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 102/2021 R.G.E. promossa da *** contro *****
Relazione di accertamento peritale**

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata computata, al lordo delle murature, sulla base delle superfici rilevate ovvero facendo riferimento alle pratiche edilizie recuperate presso il Comune di Ravenna ovvero all'elaborato catastale:

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di immobile sala mostra nella località Ravenna.

Consistenza commerciale determinata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

UNITA' IMMOBILIARE	S.N. mq.	X	Coeff.	=	Sup. comm. mq.
Area espositiva	541,00	X	1,00	=	541,00
Area esterna ad uso esclusivo	541,00	X	0,10	=	54,00
Area esterna ad uso esclusivo	2659,00	X	0,02	=	53,00
Complessivamente quindi la superficie commerciale è di mq. 648,00					

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene.

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di piena proprietà di sala mostra al piano terra, sito in Comune di Ravenna, Loc. Ravenna.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del singolo bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Ravenna, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i valori per metro quadrato di superficie ragguagliata tenendo come riferimento la Tabella dell'O.M.I. Anno 2021 – II semestre – riportante per il Comune di Ravenna, Semicentrale/CINTURA ALLA ZONA CENTRALE, codice di zona: C1, i prezzi di “Negozi” in stato conservativo normale (da €/mq 1.250,00 a €/mq 1.950,00).

Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, l'età dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione, dell'immobile e quant'altro pertinente alla stima, si assume, il valore unitario il prezzo medio di €/mq 1.250,00 per l'unità immobiliare.

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 102/2021 R.G.E. promossa da *** contro *****
Relazione di accertamento peritale**

DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. A tale fine quindi, considerando in particolare l'epoca di costruzione e le caratteristiche dell'immobile, si ritiene opportuno non operare alcun deprezzamento.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 10% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 1.250,00 per l'unità immobiliare. Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

valore dell'abitazione	mq 648,00 x €/mq 1.250,00 = € 810.000,00
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene 10,00%	€ 81.000,00
	restano € 729.000,00
<u>valore arrotondato dell'immobile per la piena proprietà</u>	<u>€ 729.000,00</u>

RIEPILOGO

