

Dott. Ing. Iun. MICHELE FLAMIGNI
Via Massimo D'Azeglio n. 38 – 48121 Ravenna
Tel: 338 7068931 – Fax: 0544 242732
Email: micheleflamigni@libero.it
PEC: michele.flamigni@ingpec.eu

TRIBUNALE DI RAVENNA

Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Samuele Labanca

* * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO nel procedimento di
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 50 / 2023

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO DI
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 50 / 2023**

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 19.06.2023, i beni immobili oggetto di pignoramento risultano identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ravenna, come di seguito:

- Sezione Urbana SA, Foglio 22, Particella 256, Sub 116, categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Indirizzo via del Gavitello n.38 Piano T-1-2, Superficie catastale totale 49mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 42mq, Rendita Euro 238,86;
- Sezione Urbana SA, Foglio 22, Particella 256, Sub 117, categoria C/6, Classe 1, Consistenza 38mq, Indirizzo via del Gavitello Piano T, Superficie catastale totale 41mq, Rendita Euro 107,94.

Le unità immobiliari insistono unitamente ad altre sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna:

- Sezione Sant'Alberto, Foglio 22, Particella 256, Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1, Superficie 9.862mq, Qualità ENTE URBANO.

Il bene risulta catastalmente intestato a:

- xxxxxxxxxxxxxxxx proprietà per 1/1.

Si specifica che da elaborato planimetrico protocollo n.RA0143038 del 01.08.2007 e relativo elenco subalterni risulta:

- Sezione Urbana SA, Foglio 22, Particella 256, Sub 152, BCNC andito carrabile, marciapiede, banchina, verde a tutti i sub;

- Sezione Urbana SA, Foglio 22, Particella 256, Sub 161, BCNC finger ai sub 116, 118;
- Sezione Urbana SA, Foglio 22, Particella 260, Sub 1, BCNC bacino a tutti i sub dei mappali 256, 272, 273, 281, 282, 304, 307, 276 ed ai mappali del C.T. 257, 259 e 271.

CONFINI

Confini con ragioni xxxxxxxxxxxxxxxx (Sezione Urbana SA, foglio 22, mappale 256, sub 118 e 119), xxxxxxxxxxxxxxxx (Sezione Urbana SA, foglio 22, mappale 256, sub 114 e 115), BCNC andito carrabile, salvi altri o variazioni intervenute.

In merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito, anche con riferimento a frazionamenti/accatamenti che hanno dato origine alle particelle.

EVENTUALE FORMAZIONE DI LOTTI

L'immobile risulta pignorato per l'intera proprietà, non risulta quindi da valutarsi la divisibilità del bene.

L'esecuzione coinvolge unità immobiliari catastalmente individuate per la quale si propone la vendita in **lotto unico**.

EVENTUALI OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere censita al Catasto Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati, nonché autonoma ed indipendente, pertanto non si ritiene necessario procedere ad operazioni di frazionamento.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Unità immobiliare posta al piano rialzato completa di soppalco/sottotetto oltre a posto barca e relativa banchina di accesso, il tutto all'interno di complesso condominiale affacciato su bacino portuale, sito in Casalborgorsetti via del Gavitello n.38.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è costituito da schiere di immobili cielo-acqua, con sviluppo planimetrico a forma di due archi.

L'unità si sviluppa su un piano posto su pali infissi nello specchio d'acqua composto da vano monocale, ripostiglio, bagno, balcone, oltre a piano sottotetto/soppalco e dispone di posto barca coperto accessibile dalla corte privata di pertinenza dell'abitazione.

L'immobile ha accesso dall'andito carrabile comune dal quale si entra nella corte privata attraverso cancello in metallo. Tramite scala in acciaio e legno si giunge al piano primo e da una piccola loggia si entra nell'unità immobiliare. Al di sotto dell'unità, accessibile da alcuni gradini, è presente banchina portuale e finger in comune con altra unità.

Finiture esterne fabbricato:

- paramento murario esterno intonacato al civile e tinteggiato di colore bianco;
- sistema di oscuramento con scuri in legno (ad eccezione del bagno);
- canali di gronda e pluviali in lamiera di rame.

Finiture interne unità immobiliare:

- portoncino di ingresso blindato;
- pareti interne intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco;
- infissi interni in legno con vetrocamera;
- porte interne in legno;
- pavimenti in ceramica nel bagno e in legno negli altri vani;

- bagno completo di sanitari, rubinetterie standard e termoarredo;
- rivestimento bagno in ceramica formato quadrato;
- rivestimento angolo cottura in ceramica di colore bianco formato quadrato;
- copertura a vista con travi in legno e perlinato, dotata di lucernaio;
- struttura del soppalco con tavolato in legno;
- parapetto soppalco in ferro verniciato;
- scala di accesso al soppalco in legno con parapetto in ferro verniciato;
- pavimentazione balcone in legno;
- elementi di separazione tra balconi di altre proprietà in legno;
- parapetto balcone in acciaio zincato;
- placche tipo Vimar colore bianco.

Gli impianti dell'unità immobiliare sono realizzati sotto traccia e nello specifico sono presenti: impianto di riscaldamento con unità interne a split e pompa di calore, elettrico, gas, citofonico.

Il quadro elettrico è posizionato nel ripostiglio, così come la caldaia Baxi.

Non sono state fornite al sottoscritto le certificazioni di conformità degli impianti, si ritiene che gli stessi siano conformi alle normative vigenti all'epoca della realizzazione degli impianti; al momento del sopralluogo non risultavano evidenti manomissioni agli impianti stessi. Sarà comunque onere e cura del futuro acquirente la verifica della conformità degli impianti.

Il contatore dell'energia elettrica è ubicato in apposito armadietto comune posto frontistante all'immobile a lato dell'andito carrabile comune.

In corrispondenza della recinzione interna di divisione tra le unità limitrofe è presente l'armadietto del gas nel quale non è al momento presente il contatore dell'unità immobiliare.

Considerazioni generali: l'immobile appare in buono stato di conservazione.

ASSOGGETTABILITA' AD IVA

Trattandosi di immobile ad uso abitativo ed essendo l'esecutata una società, la vendita appare soggetta ad IVA, rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogitante.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

In relazione al fabbricato oggetto di perizia, visto quanto riportato nell'atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Castellari del 22.04.2009, rep. n.42.088 e da indagini effettuate presso gli Archivi e Uffici Tecnici competenti del Comune di Ravenna, è risultato che lo stesso è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie e titoli autorizzativi:

- Permesso di costruire n.256/2006 del 16.05.2006 PG 93894/2005 per nuova costruzione di complesso residenziale per complessivi n.70 alloggi nel comparto porto turistico Casalborgorsetti, lotto 4;
- Comunicazione di inizio lavori del 14.09.2006 PG 79985/2006;
- Denuncia di Inizio Attività del 02.08.2007 PG 74035/2007 per variante in corso d'opera a permesso di costruire n.256/2006;
- Richiesta di annullamento della DIA di cui sopra del 09.08.2007 PG 76039/2007;
- Permesso di costruire n.485/2007 del 17.09.2007 PG 76045/2007 per variante a costruzione di complesso residenziale per n.70 alloggi in via del Gavitello 139, 141 Casalborgorsetti;

- Richiesta del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità del 05.12.2007 PG 109294/2007, formatasi per silenzio-assenso in data 25.02.2008.

Visto quanto sopra, si è provveduto in data 17.07.2023 ad effettuare sopralluogo verificando preliminarmente lo stato dei luoghi con quanto rappresentato nel permesso di costruire di variante n.485/2007.

Da un preliminare sopralluogo sono risultate in via esemplificativa e non esaustiva le seguenti difformità:

- lievi differenze dimensionali nel balcone (probabilmente dovute al diverso spessore del pannello in legno di separazione tra le unità, che nell'elaborato grafico depositato in Comune appare di maggiore spessore);
- lievi differenze dimensionali interne nel lato est e nord del vano monocale e nel lato minore del ripostiglio;
- lieve differenza dimensionale della loggia di ingresso;
- presenza di risega nell'angolo sud-ovest del bagno non indicata nella pianta depositata in Comune;
- differenza dimensionale planimetrica nella porzione di soppalco;
- presenza di riseghe nel soppalco/sottotetto in corrispondenza dei muri perimetrali non indicate nella pianta depositata in Comune;
- muro divisorio tra soppalco e sottotetto indicato nella pianta depositata in Comune non presente in loco. Tale divisorio si ritiene debba essere ripristinato così come risultante anche da modifica apportata ai grafici di prima concessione del tecnico progettista pur rimandando ogni ulteriore verifica di dettaglio ad una fase successiva di conformazione del bene;
- diversa altezza minima del sottotetto;
- diverso posizionamento lucernaio in copertura;

- porzione di ripostiglio senza solaio di copertura.

Viste le difformità sopra evidenziate, ad eccezione del divisorio tra soppalco e sottotetto che si ritiene debba essere ripristinato come sopra meglio specificato, il sottoscritto ritiene necessaria la presentazione di pratica edilizia di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.17 della L.R. 23/2004 con il pagamento di una oblazione minima di € 1.000,00 per la regolarizzazione delle difformità presenti nell'immobile.

Fermo restando ogni verifica, approfondimento e valutazione a cura del futuro proprietario con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico del Comune di Ravenna, l'aggiudicatario potrà comunque valutare altra pratica edilizia di regolarizzazione ai sensi della L.R. 23/2004 atta al raggiungimento del medesimo risultato e ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali altre sanatorie che si riterranno necessarie al momento della presentazione della pratica, per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n.380/01 e della L.47/85 e successive modificazioni.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI

DESTINAZIONE URBANISTICA

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e/o specialistici (Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Tavole dei Vincoli del R.U.E. del Comune di Ravenna, ecc.).

In particolare, il PSC 3 classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri:

- Componente di zona:

Spazio urbano, città di nuovo impianto, per attività miste (Art.VI.5°.107)

- Componente perimetrale:

- Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta (Art.II.1°.33 c.3)
- Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria, PUA approvato (Art.I.6°.22 c.3)
- Sistema paesaggistico ambientale, aree soggette ad ingressione marina (Art.II.1°.31)

In particolare, il RUE 2 classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri:

- Componente di zona:

Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, SU10 – Complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o miste (Art. VIII.6.18)

- Componente perimetrale:

- Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali – 8.2 Bonifica destra Reno (Art. IV.1.4 c2)
- Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA approvati (Art. III.1.3)
- Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina (Art. IV.1.14 c8)
- Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche – Zona 4 (Art. IV.1.13)

Il PUG del Comune di Ravenna, ad oggi in fase di assunzione, classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri:

- Perimetro del Territorio Urbanizzato: PTU – CASALBORSETTI
- Ambiti di rigenerazione urbana: Ambiti a disciplina particolareggiata pregressa
- Componenti Paesaggistiche e Insediative – POL: CI09 – Tessuto consolidato terziario (Art.61)

Non si identificano vincoli specifici rimandando ogni verifica di dettaglio al trasferimento dell'immobile.

Trattasi di fabbricato ad uso abitazione e ai sensi della L.47/85, non necessita di CDU per il trasferimento.

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

Le planimetrie catastali, in atti dal 02.05.2007, è stata reperita dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio e allegata alla relazione peritale. I dati catastali sono riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

Tra la rappresentazione della planimetria catastale in atti e lo stato di fatto rilevato dallo scrivente durante il sopralluogo del 17.07.2023 sono state riscontrate in via esemplificativa le difformità di seguito elencate:

- presenza di risega nell'angolo sud-ovest del bagno non indicata nella planimetria;
- mancanza del muro divisorio tra soppalco e sottotetto indicato nella pianta depositata in Comune (da ripristinare in loco).
- mancata indicazione del lucernario nel sottotetto.

Si ritiene che tali difformità rendano necessaria la presentazione di DOCFA di aggiornamento catastale, pur restando a carico del futuro acquirente ogni ulteriore verifica in merito.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere censite al Catasto Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati e le planimetria allegate.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo.

PROPRIETÀ ALL'ATTO DEL PIGNORAMENTO

Come detto, da un punto di vista catastale, le unità immobiliari risultavano alla data del 19.06.2023 intestata a:

- xxxxxxxxxxxxxxxx proprietà per 1/1.

Nell'atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Castellari di Castel Bolognese del 22.04.2009, repertorio n.42.088, raccolta n.4.839, si indica:

"[...] quale parte venditrice:

- xxxxxxxxxxxxxxxx, domiciliata per la carica presso la sede sociale, la quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua esclusiva qualità di Consigliere Delegato e Legale Rappresentante della Società xxxxxxxxxxxxxxxx, Società con unico socio e soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte dell'unico socio xxxxxxxxxxxxxxxx, al presente atto autorizzata e delegata in virtù della sua qualifica, dei poteri a lei conferiti dallo statuto sociale ed in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione del 16 maggio 2007.

QUALE PARTE ACQUIRENTE:

- xxxxxxxxxxxxxxxx, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella sua esclusiva qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società xxxxxxxxxxxxxxxx, al presente atto autorizzato in virtù della sua qualifica, dei poteri derivantigli dallo statuto sociale e dalla delibera dell'Assemblea dei Soci in data 24 febbraio 2009.

[...]

CONSENSO ED OGGETTO: La parte venditrice, xxxxxxxxxxxxxxxx, come sopra rappresentata, VENDE alla parte acquirente, xxxxxxxxxxxxxxxx, che come sopra rappresentata accetta, il DIRITTO DI PROPRIETÀ' del seguente immobile ubicato nel Comune di RAVENNA, località CASAL BORSETTI, facente parte del condominio Marina

di Porto Reno, e precisamente:

- abitazione in Via del Gavitello n. 38, composta da corte al piano terra, monocale, balcone, bagno e ripostiglio al piano primo, e vani accessori al piano secondo (sottotetto), con annesso posto barca pertinenziale con porzione di banchina.

In confine in complesso con: subalterni 114 e 115 da un lato, subalterni 118 e 119 dall'altro, subalterno 152, salvo altri.

SITUAZIONE CATASTALE NEL C.F. DI RAVENNA (RA):

Sez. Urb. SA Foglio 22 (venti due) mappale 256 (duecento cinquanta sei) con i subalterni:

- 116 (cento sedici), Via del Gavitello n. 38, Piano T - 1- 2, ZC 3, Cat. A/2, Cl. 2, Vani 2,5, Sup. Cat. mq. 49, R.C. Euro 238,86;

- 117 (cento diciassette), Via del Gavitello, P. T., ZC 3, Cat. C/6, Cl. 1, mq. 38, Sup. cat. mq. 41, R.C. Euro 107,94"

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

L'immobile risulta pignorato per l'intera proprietà; non risultano comproprietari eseguiti.

DIVISIBILITA'

Non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote. In ogni caso, stante la natura del compendio, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene.

PROVENIENZA DEL BENE

Come indicato nella certificazione notarile datata 09.05.2023 predisposta dal

Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA), risulta che:

"in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 05/05/2023, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

** A xxxxxxxxxxxxxxxx, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta per atto di compravendita del 22/04/2009 Notaio Castellari Paolo di Castel Bolognese, rep. 42088/4839 trascritto il 29/04/2009 nn. 7821/4748 da potere di xxxxxxxxxxxxxxxx.*

** xxxxxxxxxxxxxxxx, con sede in Ravenna la quota dell'intero in piena proprietà del terreno su cui sono stati realizzati gli immobili nell'originaria consistenza P.lla 256 che comprende le p.lle 374 e le p.lle 297-182-184-289-324-333-335-340-341 (ex p.lle 7-11-59-63-12-13-14-15-20-41-42) era pervenuta per atto di trasferimento sede sociale del 25/06/2003 Numero di repertorio 27558 Notaio FAZI ALBERTO Sede RAVENNA trascritto il 18/07/2003 nn. 16349/10428 dalla xxxxxxxxxxxxxxxx.*

** A xxxxxxxxxxxxxxxx, con sede in Sirminione la quota dell'intero in piena proprietà del terreno su cui sono stati realizzati gli immobili (ex p.lle 7-11-59-63-12-13-14-15-20-41-42) era pervenuta per atto di compravendita del 25/07/1996 Numero di repertorio 23630/4311 Notaio GIGANTI DOTT.RENATO Sede LUGO (RA) trascritto il 01/08/1996 nn. 10850/7488 da potere di xxxxxxxxxxxxxxxx."*

Si segnala:

** **Convenzione edilizia del 07.01.2004** Numero di repertorio 6627 Notaio SCARANO GIUSEPPE Sede RAVENNA trascritto il 13/01/2004 ai nn. 962/773 a favore di COMUNE DI RAVENNA, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Ravenna Sezione SANT'ALBERTO Foglio 22 Particella 11 Particella 12 Particella 13 Particella 14 Particella 15 Particella 20 Particella 41 Particella 42 Particella 45 Particella 59 Particella 63 Particella 7 contro xxxxxxxxxxxxxxxx.*

* **Convenzione edilizia del 06.07.2005** Numero di repertorio 35347 Notaio CASTELLARI PAOLO Sede CASTEL BOLOGNESE (RA) trascritto il 02/08/2005 ai nn. 19704/12005 a favore di COMUNE DI RAVENNA, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Ravenna Sezione SANT'ALBERTO Foglio 22 Particella 11 Particella 127 Particella 129 Particella 137 Particella 143 Particella 147 Particella 149 Particella 150 Particella 151 Particella 152 Particella 154 Particella 156 Particella 158 Particella 159 Particella 45 Particella 59 Particella 63 Particella 7 contro xxxxxxxxxxxxxxxx.

* **Convenzione edilizia del 20.06.2006** Numero di repertorio 38530 Notaio CASTELLARI PAOLO Sede CASTEL BOLOGNESE (RA) trascritto il 06/07/2006 ai nn. 17983/10738 a favore di COMUNE DI RAVENNA, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Ravenna sezione Urbana SA Foglio 22 Particella 45, Ravenna Sezione SANT'ALBERTO Foglio 22 Particella 11 Particella 129 Particella 137 Particella 150 Particella 151 Particella 152 Particella 154 Particella 156 Particella 158 Particella 162 Particella 163 Particella 182 Particella 183 Particella 184 Particella 185 Particella 186 Particella 187 Particella 188 Particella 189 Particella 190 Particella 191 Particella 192 Particella 194 Particella 200 Particella 201 Particella 202 Particella 207 Particella 208 Particella 209 Particella 59 Particella 63 Particella 7 contro xxxxxxxxxxxxxxxx."

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Come indicato nella certificazione notarile datata 09.05.2023 predisposta dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA):

"Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 19095/4458 del 12/10/2010 IPOTECA VOLONTARIA nascente da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del 28/09/2010** Numero di

repertorio 136622/24367 Notaio D'AUSILIO ALFREDO Sede SAVIGNANO SUL RUBICONE (FC)

A favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETÀ' COOPERATIVA Sede MODENA Codice fiscale 01153230360 (Domicilio ipotecario eletto MODENA VIA SAN CARLO 8/20), contro xxxxxxxxxxxxxxxx

Grava su Ravenna sezione Urbana SA Foglio 22 Particella 256 Sub. 116 Particella 256 Sub, 117

TRASCRIZIONE NN. 8797/6417 del 05/05/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 15/04/2023 Numero di repertorio 128 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI RAVENNA Sede RAVENNA

A favore di xxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxx

Grava su Ravenna sezione Urbana SA Foglio 22 Particella 256 Sub. 116 Particella 256 Sub. 117"

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti relativamente all'immobile in oggetto, successivamente alla certificazione notarile prodotta dal precedente, rispetto alla quota oggetto di pignoramento.

Dalle ispezioni svolte sino alla data del 05.09.2023 rispetto alla società esecutata e relativamente all'immobile in oggetto e per il diritto pignorato, non risultano ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sui beni oggetto del pignoramento.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del professionista delegato, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento limitatamente ai beni oggetto di pignoramento, sono quindi i seguenti:

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/10/2010 - Registro Particolare 4458 Registro

Generale 19095

- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/05/2023 - Registro Particolare 6417 Registro Generale 8797

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata computata, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune e sulla base delle planimetrie catastali:

abitazione piano rialzato	ca. mq	38.00
abitazione piano soppalco 7.00mq (coeff 50%)	ca. mq	3.50
abitazione piano sottotetto 6.00mq (coeff 50%)	ca. mq	3.00
balcone piano rialzato 11.00mq (coeff 30%)	ca. mq	3.30
loggia piano rialzato 1.00mq (coeff 30%)	ca. mq	0.30
area cortilizia 35.00mq (coeff 10%)	ca. mq	3.50
<u>banchina 17.00mq (coeff 10%)</u>	<u>ca. mq</u>	<u>1.70</u>
Totale superficie commerciale abitazione	ca. mq.	53.30

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della 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 dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a misura e ragguagliati dallo scrivente sulla base di valutazioni comparative,

considerando quanto riportato da:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2022, per la zona E2 Suburbana/Casalborsetti, microzona catastale 0, destinazione RESIDENZIALE riportante i prezzi:
 - delle abitazioni civili in stato conservativo normale (min/max):
€/mq 1.600,00/2.000,00
 - delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max):
€/mq 1.300,00/1.600,00
 - di ville e villini in stato conservativo normale (min/max):
€/mq 1.600,00/2.000,00
- Borsinoimmobiliare.it, quotazioni e rendimenti, Comune di Ravenna, Zona Casalborsetti, riportante i prezzi:
 - delle abitazioni in stabili di 1° fascia (min/max): €/mq 1.662,00/2.234,00
 - delle abitazioni in stabili di 2° fascia (min/max): €/mq 1.160,00/1.452,00
 - delle ville&villini (min/max): €/mq 1.429,00/1.922,00

Ciò stante, si assume come prezzo unitario per l'abitazione la media tra il valore massimo riportato dall'Omi e il valore massimo riportato da borsinoimmobiliare.it, al quale lo scrivente ritiene di applicare un incremento pari al 25% viste le particolari caratteristiche dell'immobile e l'ubicazione dello stesso, ovvero 2.646,25 €/mq.

Il posto barca da ml 10,00 (parzialmente coperto) verrà invece stimato a corpo per un valore di € 14.500,00.

DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si

opereranno le previste detrazioni.

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente alle spese condominiali insolute, così come riportato nei relativi paragrafi e sulla base dei dati forniti dall'amministratore condominiale, si ritiene applicabile una detrazione pari a 3.068,64 €, corrispondente alle spese condominiali in capo all'esecutato per il 2021, 2022 e 2023, così come comunicato dall'Amministratore di condominio, pur rimettendo ogni decisione all'Ill.mo Giudice e al Professionista Delegato rispetto a tali spese anche in funzione al momento di trasferimento del bene.

In riferimento alla necessaria presentazione di pratica di sanatoria si prevede un costo forfettario comprensivo di oneri tecnici, diritti e sanzioni pari a 3.000,00€.

In riferimento alla necessaria presentazione di DOCFA di aggiornamento catastale si prevede un costo forfettario comprensivo di oneri tecnici e diritti pari a 500,00€.

In riferimento al necessario ripristino dei divisori tra soppalco e sottotetto si prevede un costo forfettario pari a 500 €.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assume come parametro di riferimento per l'abitazione un valore pari a €/mq 2.540,40 per la complessiva superficie ragguagliata, mentre per il posto barca il valore viene stimato a corpo con il metodo del raffronto.

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

- valore del bene oggetto di procedura esecutiva:

mq 53,30 x 2.646,25 €/mq = 141.045,13 €

- detrazione per stato d'uso e di manutenzione -%:

0€

- detrazioni per stato di possesso -%:

0€

- detrazioni spese condominiali:

3.068,64 €

- detrazione per presentazione SCIA sanatoria:

3.000,00 €

- detrazione per presentazione aggiornamento catastale:

500,00 €

- detrazione per ripristini:

500,00 €

Restano 133.976,49 €

- detrazioni per assenza di garanzia e modalità di vendita -15%:

133.976,49 € x 15% = 20.096,47 €

Valore dell'abitazione = 113.880,02 €

Valore presumibile del posto barca = 14.500,00 €

Valore totale del compendio = 128.380,02 €

Valore del bene (approssimato) 128.000,00 € (centoventottomila/00)

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

Sulla base delle informazioni assunte presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Ravenna, come da comunicazione ricevuta in data 09.08.2023 e allegata alla presente, nell'immobile oggetto di perizia non risultano residenti.

Si specifica che il sopralluogo presso l'immobile era stato fissato dal Custode Giudiziario per il giorno 14.07.2023 e lo scrivente veniva invitato per poter effettuare le verifiche utili alla redazione della presente perizia, ma in tale data non è stato possibile accedere all'immobile. Lo scrivente veniva pertanto invitato dal Custode per il giorno 17.07.2023 ed è stato effettuato accesso all'immobile in maniera forzata con l'ausilio di un fabbro.

EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE E RISPONDENZA DEL CANONE

AL VALORE DI MERCATO

Lo scrivente ha provveduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna in merito alla sussistenza di contratti di locazione o altri contratti analoghi, la quale riscontrava in data 04.08.2023 l'insussistenza di contratti di locazione sull'immobile oggetto di perizia.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

In merito alle formalità ipotecarie (iscrizioni e trascrizioni) si rimanda al paragrafo "Atti pregiudizievoli", in cui vengono indicati anche quelli oggetto di futura cancellazione.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo "Destinazione urbanistica".

Si rimanda all'atto rogato dal Notaio Dott. Paolo Castellari in data 22.04.2009, rep. n. 42.088, raccolta n.4.839, nel quale è riportato:

"1) - con atto per Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) in data 25 luglio 1996, Repertorio n. 23.630/4311, registrato a Lugo (RA) l'8 agosto 1996 al n. 658 S1V e trascritto a Ravenna il 1° agosto 1996 all'art. 7488, atto il cui contenuto le parti dichiarano di ben conoscere ed accettare per averne preso in precedenza visione, la Società xxxxxxxxxxxxxxxx ha acquistato il diritto di proprietà di aree in Ravenna, località Casalborsetti, tra la Via Spallazzi e la Via degli Scariolanti (ora Via del Gavitello), estese circa mq. 160.262 (cento sessanta mila duecento sessanta due), e distinte al C.T. di Ravenna, Sezione S. Alberto al Foglio 22 (venti due), con i Mappali 7 (sette), 11 (undici), 12 (dodici), 13 (tredici), 14 (quattordici), 15 (quindici), 20 (venti), 41 (quaranta uno), 42 (quaranta due), 59 (cinquanta nove), 63 (sessanta tre), e 45 (quaranta cinque);

2) - tali aree (ricadenti nella tutela paesaggistica di cui alla parte III del Codice dei Beni Culturali – dlgs 42/2004) sono soggette ai vincoli di cui alla Convenzione generale con il Comune di Ravenna per l'attuazione di un Progetto urbanistico Esecutivo, relativo al Porto Turistico di Casalborsetti, di cui all'atto per Notaio R. Giganti di Lugo (RA) in data 9 maggio 1996, Repertorio n. 23.201/4.172, registrato a Lugo (RA) il 17 maggio 1996 al n. 466, Serie I, e trascritto a Ravenna il 21 maggio 1996 all'art. 4801, e successiva rettifica e variante, con atto per Notaio G. Scarano di Ravenna in data 7 gennaio 2004, Repertorio n. 6.627/4036, debitamente registrata a Ravenna, e trascritta a Ravenna il 13 gennaio 2004 all'art. 773 e successiva ulteriore variante con atto da me ricevuto in data 6 luglio 2005, Repertorio n. 35.347/2.254, registrata a Faenza (RA) il 25 luglio

2005 al n. 575, Serie I, e trascritta a Ravenna il 2 agosto 2005 all'art. 12005, ed ulteriore variante con atto da me ricevuto in data 20 giugno 2006, Repertorio n. 38.530/2.787, registrato a Faenza (RA) il 30 giugno 2006 Serie I n. 498 e trascritto a Ravenna il 6 luglio 2006 all'art. 10738, atti che le parti dichiarano di ben conoscere ed accettare per averne preso in precedenza visione e che si intendono in questa sede interamente e letteralmente riportati e trascritti parola per parola;

3) - in seguito a numerosi frazionamenti, da ultimo con quelli del 27 marzo 2007 prot. RA0068071, e del 5 aprile 2007 prot. RA0074654, sono stati creati, fra l'altro, i mappali:

- 256 (duecento cinquanta sei), ente urbano di mq. 9.862 (nove mila ottocento sessanta due);

- 272 (duecento settanta due), ente urbano di mq. 1.387 (mille trecento ottanta sette);

- 273 (duecento settanta tre), ente urbano di mq. 1.527 (mille cinquecento venti sette);

- 276 (duecento settanta sei), ente urbano di mq. 1.213 (mille duecento tredici);

- 281 (duecento ottanta uno), ente urbano di mq. 1.810 (mille ottocento dieci);

- 282 (duecento ottanta due), ente urbano di mq. 1.556 (mille cinquecento cinquanta sei);

- 304 (trecento quattro), ente urbano, mq. 1.848 (mille ottocento quaranta otto);

- 307 (trecento sette), ente urbano di mq. 1.628 (mille seicento venti otto);

- 353 (trecento cinquanta tre), ente urbano di mq. 4.561 (quattro mila cinquecento sessanta uno);

4) - in esecuzione di quanto convenuto nella sopra citata convenzione con il Comune di Ravenna e relative varianti, parimenti citate, la Società xxxxxxxxxxxxxxxx sta provvedendo alla costruzione di un Porto Turistico, denominato Marina di Porto Reno

composto da circa 400 (quattrocento) posti barca, una Club House, un edificio ad uso artigianale per il rimessaggio, edifici commerciali e residenziali (tipo bungalow), oltre alle necessarie opere di urbanizzazione, in base ai seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Ravenna:

- concessione edilizia del 22 gennaio 1999, n. 55, P.G. n. 16.737/1997;*
 - concessione edilizia del 1° febbraio 1999, n. 152, P.G. n. 47.760/98;*
 - concessione edilizia del 20 agosto 2002, n. 1309, P.G. n. 13.766/02;*
 - concessione edilizia del 26 agosto 2002, n. 1306, P.G. n. 13.771/02;*
 - concessione edilizia del 19 agosto 2003, n. 782, P.G. n. 55732/02;*
 - concessione edilizia del 3 febbraio 2004, n. 65, P.G. n. 55730/02;*
 - concessione edilizia del 3 febbraio 2004, n. 66, P.G. n. 55728/02;*
 - concessione edilizia del 3 febbraio 2004, n. 64, P.G. n. 55727/02;*
 - concessione edilizia del 9 settembre 2002, n. 1.448, P.G. n. 33009/01;*
 - concessione edilizia del 10 ottobre 2002, n. 1.601, P.G. n. 13768/02;*
 - concessione edilizia del 10 ottobre 2002, n. 1.600, P.G. n. 22.505/02;*
 - concessione edilizia del 22 gennaio 2004, n. 14, P.G. n. 16.795/97;*
 - concessione edilizia del 19 maggio 2000, n. 6714, P.G. n. 0971 - RA;*
 - permesso di costruire del 16 maggio 2006, n. 256/2006, istanza P.G. 93894/2005 del 23 novembre 2005;*
 - permesso di costruire a sanatoria in data 22 marzo 2007, n. 133/2007, P.G. n. 25037/2007, istanza n. 9080/2006, P.G. n. 104270/2006 del 30 novembre 2006;*
 - permesso di costruire in data 31 ottobre 2008 n. 686/2008, istanza n. 64022/2008 del 3 luglio 2008;*
- 5) - con le seguenti denunce di accatastamento per costituzione presentate all'A.T. di Ravenna in data 2 maggio 2007 il complesso è stato censito al Catasto Fabbricati di*

Ravenna, Sezione Urbana di Sant'Alberto e precisamente:

A)

- Protocollo n. RA0087964 di costituzione del mappale 272 (duecento settanta due) (posti barca);

- Protocollo n. RA0087974 di costituzione del mappale 273 (duecento settanta tre) (posti barca);

- Protocollo n. RA0088005 di costituzione del mappale 276 (duecento settanta sei) (posti barca);

- Protocollo n. RA0087984 di costituzione del mappale 281 (duecento ottanta uno) (posti barca);

- Protocollo n. RA0087967 di costituzione del mappale 282 (duecento ottanta due) (posti barca);

- Protocollo n. RA0087994 di costituzione del mappale 304 (trecento quattro) (posti barca);

- Protocollo n. RA0087998 di costituzione del mappale 307 (trecento sette) (posti barca);

- Protocollo n. RA0087957 di costituzione del mappale 353 (trecento cinquanta tre) subalterno 2 (due) (posti barca);

oltre ai mappali 260 (duecento sessanta) subalterno 1 (uno), che identifica il bacino, e 353 (trecento cinquanta tre), che identifica la banchina carrabile.

B)

- Protocollo n. RA0087938 di costituzione del mappale 256 (duecento cinquanta sei) con i subalterni da 1 (uno) a 186 (cento ottanta sei), che identificano le abitazioni (bungalows), i posti auto e i posti barca e le inerenti parti comuni.

C)

- con Denuncia di Variazione per "Divisione", n. 4466.1/2007, Prot. n. RA0098906 del 21 maggio 2007 sono stati creati i subalterni da 1 (uno) a 65 (sessanta cinque) del mappale 272 (duecento settanta due) che identificano i posti barca e le inerenti parti comuni.

D)

- con Protocollo n. RA0098916 del 21 maggio 2007 sono stati creati i subalterni da 1 (uno) a 58 del mappale 273 (duecento settanta tre) che identificano i posti barca e le inerenti parti comuni.

E)

- con Protocollo n. RA0098950 del 21 maggio 2007 sono stati creati i subalterni da 1 (uno) a 24 (venti quattro) del mappale 307 (trecento sette) che identificano i posti barca e le inerenti parti comuni.

F)

- con Protocollo n. RA0099790 del 22 maggio 2007 sono stati creati i subalterni da 1 (uno) a 74 (settanta quattro) del mappale 282 (duecento ottanta due) che identificano i posti barca e le inerenti parti comuni.

Per una migliore identificazione dei beni in oggetto, le parti fanno riferimento all'elaborato planimetrico che si allega al presente atto con la lettera "A", e alla planimetria generale di progetto che si allega al presente atto con la lettera "B", previa visione, approvazione e sottoscrizione delle parti e di me Notaio.

6) - il Porto Turistico Marina di Porto Reno è regolato dal Regolamento per l'esercizio e l'uso del porto turistico, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare per averne preso in precedenza visione e per averne ricevuto in precedenza copia e che si trova allegato con la lettera "B", ad atto da me autenticato in data 18 maggio 2007, Repertorio n. 39.878/3.456, registrato a Faenza (RA) il 6 giugno 2007 Serie 1T n.

1581 e trascritto a Ravenna il 7 giugno 2007 all'art. 8438, il cui contenuto si intende in questa sede integralmente riportato e trascritto; la parte acquirente si obbliga, per sé, ed aventi causa a qualsiasi titolo, al suo puntuale rispetto, conscia delle sanzioni che ne derivano in caso di mancata ottemperanza; la parte acquirente conferisce sin d'ora mandato alla parte venditrice di apportare a tale regolamento le modifiche che riterrà opportune al fine di una migliore gestione del Porto Turistico;

7) - il Condominio "Marina di Porto Reno", lotto bungalow - posti barca, è regolato dal regolamento condominiale contrattuale, con allegate tabelle millesimali, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare per averne preso in precedenza visione e per averne ricevuto in precedenza copia e che si trova allegato con la lettera "C", ad atto da me autenticato in data 18 maggio 2007, Repertorio n. 39.878/3.456, registrato a Faenza (RA) il 6 giugno 2007 Serie 1T n. 1581 e trascritto a Ravenna il 7 giugno 2007 all'art. 8438, il cui contenuto si intende in questa sede integralmente riportato e trascritto; la parte acquirente si obbliga, per sé, ed aventi causa a qualsiasi titolo, al suo puntuale rispetto, conscia delle sanzioni che ne derivano in caso di mancata ottemperanza ed in particolare si obbliga a fornire entro il termine del 30 giugno 2009 la fidejussione bancaria di primaria Banca prevista dal regolamento citato al precedente punto 6) a garanzia del pagamento delle spese condominiali; la parte acquirente conferisce sin d'ora mandato alla parte venditrice per apportare a tale regolamento ed allegate tabelle millesimali, le modifiche che riterrà opportune al fine di una migliore gestione del condominio;

8) - la Società xxxxxxxxxxxxxxxx dichiara che e' stata presentata al Comune di Ravenna in data 27 novembre 2007, Protocollo Generale 109294/2007 la dichiarazione del Professionista abilitato ai sensi della legge regionale 31/2002, art. 22, comma 7bis costituente certificazione di conformità edilizia ed agibilita' e che la medesima è stata

accolta per silenzio - assenso;

9) - con atto di finanziamento fondiario per Notaio Paolo Castellari in data 12 aprile 2006, Repertorio n. 37.820/2.651, registrato a Faenza (RA) il 18 aprile 2006 al n. 301, Serie I, e iscritto a Ravenna il 14 aprile 2006 agli articoli 10.089/2.306, e 10.089/2307 (pari grado) la Società xxxxxxxxxxxxxxxx ha contratto con CENTROBANCA S.P.A., con sede in MILANO, e con la CASSA DI RISPARMIO DI RAVENNA S.P.A., con sede in RAVENNA, un finanziamento in pool garantito dalle ipoteche sopra citate e iscritte in pari grado;

10) - con atti autenticati per Notaio Paolo Castellari di Castel Bolognese (RA) in data 22 aprile 2009, (per CARIRA), e per Notaio G.F. Maccarini di Milano in data 21 aprile 2009, Repertorio n.51.301/19.002 (per CENTROBANCA), entrambi in corso di registrazione e annotamento, a totale cura e spese della parte venditrice, atti che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare per averne preso in precedenza visione, e ai quali le parti fanno riferimento anche per la storia catastale del complesso, le Banche sopra menzionate hanno consentito alla liberazione degli immobili oggetto del presente atto; pertanto, la parte acquirente prende atto dell'avvenuto rilascio del formale assenso alla liberazione degli immobili in oggetto e dichiara di voler sottoscrivere il presente contratto;

11) - le parti dichiarano, prendono atto e riconoscono che l'immobile in oggetto non è soggetto alla disciplina di cui all'art. 4 del dlgs 20 giugno 2005, n. 122, trattandosi di trasferimento che ha ad oggetto una porzione di edificio la cui costruzione è stata assentita con titolo abilitativo richiesto prima del 21 luglio 2005, come già evidenziato nel punto 4) della presente premessa;

- le parti dichiarano, prendono atto e riconoscono che al presente atto non si allega l'attestato di qualificazione energetica, essendone venuto meno l'obbligo di allegazione

in seguito all'abrogazione dei commi 3 e 4 dell'art. 6, e dei commi 8 e 9 dell'art. 15 del Dlgs 19 agosto 2005, n. 192, commi abrogati dall'art. 35, comma 2 bis della legge 6 agosto 2008, n. 133 (di conversione del D.L. 112/2008).

- le parti dichiarano, prendono atto e riconoscono che l'immobile in oggetto non è soggetto all'obbligo di dotazione e consegna dell'attestato di qualificazione energetica di cui al Dlgs 19 agosto 2005, n. 192, trattandosi di trasferimento che ha ad oggetto una porzione di edificio la cui costruzione è stata assentita con titolo abilitativo richiesto prima del 21 luglio 2005, come già evidenziato nel punto 4) della presente premessa;

12) - la parte acquirente dichiara di essere edotta, di ben conoscere, ed accettare la servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A., costituita con scrittura privata autenticata per Notaio Cav. Vincenzo Palmieri di Lugo in data 7 novembre 2006, Repertorio n. 343.511/27.021, debitamente registrata, e trascritta a Ravenna il 23 novembre 2006 all'art. 18.257;

13) - la società xxxxxxxxxxxxxxxx intende vendere l'abitazione e il posto barca, distinti con i subalterni 116 (cento sedici) e 117 (cento diciassette) del mappale 256 (duecento cinquanta sei) alla Società xxxxxxxxxxxxxxxx, che intende acquistarli.”

In relazione a vincoli di natura condominiale l'Amministratore di Condominio, Nadine De Marco con studio in Casalborsetti (RA), via del Paradello n.268, ha provveduto ad inviare copia dei Regolamenti di Condominio che si allegano alla presente ed ai quali si rimanda integralmente.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

Fermo restando ogni controllo e verifica effettuati sulla base della

documentazione disponibile nel fascicolo telematico e presa visione della relazione notarile in atti, l'immobile risulta in proprietà alla società esecutata, come specificato nel paragrafo "provenienza del bene", il diritto del debitore risulta di proprietà e non derivante da censo, livello o uso civico.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Secondo le informazioni assunte l'amministratore condominiale è Nadine De Marco con studio in Casalborgorsetti (RA) in via del Paradello n.268 (tel 335 394596, mail demarco@porto-reno.it).

L'amministratore, in risposta a quanto richiesto dallo scrivente, comunicava in data 06.07.2023 che il bene in capo all'esecutato è parte di due condomini diversi, nello specifico:

- Condominio Marina di Porto Reno – Le Terramare (abitazione)
- Condominio Marina di Porto Reno – Porto Turistico (posto barca)

L'amministratore comunicava altresì, con mail sempre del 06.07.2023, le spese in capo all'esecutato, le spese condominiali annuali, inviava regolamento condominiale, bilancio consuntivo, bilancio preventivo e ultimo verbale di assemblea.

Specificava inoltre che:

- non ci sono altre cause condominiali sul medesimo esecutato;
- per il Condominio Marina di Porto Reno – Porto Turistico è presente esecuzione per morosità nei confronti di xxxxxxxxxxxxxxxx;
- non ci sono, alla data del 06.07.2023, spese straordinarie deliberate;
- le spese condominiali annuali ammontano a € 380,00 per l'abitazione e a € 750,00 per il posto barca.

Quanto sopra sinteticamente riportato risulta da comunicazioni mail

dell'Amministratore, bilanci preventivi e consuntivi, regolamento e altro allegato al presente elaborato peritale.

ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITA'

Dalle ispezioni svolte alla data del 05.09.2023 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultando altresì diverse ulteriori informazioni, non appaiono in essere procedure espropriative di pubblica utilità relativamente all'immobile oggetto di pignoramento.

PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La planimetria dell'immobile e la documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo del 17.07.2023 vengono allegate alla presente relazione.

QUADRO RIEPILOGATIVO

Si riporta di seguito un quadro riassuntivo con il valore dell'immobile.

<u>LOTTO UNICO</u>	Valore dell'immobile nello stato di fatto e di	
Abitazione di tipo	diritto in cui si trova, sito a Ravenna, via del	
civile e posto barca	Gavitello n.38, distinto al Catasto Fabbricati del	
	Comune di Ravenna, Sezione Urbana SA, Foglio	
	22, Particella 256, Sub. 116 (abitazione) e 117	
	(posto barca) PIENA PROPRIETÀ	€ 128.000,00

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto

si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza.

Ravenna, 6 settembre 2023

IL C.T.U.

Dott. Ing. Iun. Michele Flamigni

Allegati lotto unico:

1. Certificazione notarile
2. Atto di pignoramento notificato in data 03.04.2023
3. Atto di compravendita del 22.04.2009 rep. n.42.088 rogato dal Notaio Paolo Castellari di Castel Bolognese
4. Visure catastali storiche per immobile, planimetrie catastali, visura terreni, elaborato planimetrico, elenco subalterni, mappa catastale
5. Documentazione amministrativa
6. Documentazione fotografica
7. Stralcio di RUE e PSC vigenti, PUG in fase di assunzione
8. Ispezione ipotecaria per immobile – aggiornamenti
9. Valori OMI e borsinoimmobiliare.it
10. Agenzia Entrate – ispezione contratti di locazione
11. Visura camerale società
12. Residenti immobile
13. Documentazione planimetrica
14. Documentazione condominiale