

	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE	
	DOTT.	
	* * *	R.G.Es.185/2021
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	<u>Udienza 10/01/2024</u>
	Promosso da:	<u>Ore 11.45</u>
	“.....”	
	contro	
	
	* * *	
	<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	
	<u>Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna (codice H199):</u>	
	- Sez. RA - Foglio 46 - particella 1453 – sub 3 – categoria A/4 – Classe 4 -	
	Consistenza vani 6,5 – Superficie catastale Mq. 182 – Piano T -1 -2 -	
	Rendita € 604,25 - Via	
	-- Sez. RA - Foglio 46 - particella 1453 – sub 6 – categoria C/6 – Classe 2 -	
	Consistenza Mq. 17 - Superficie catastale Mq. 21 – Piano T - Rendita €	
	90,43 - Via	
	-- Sez. RA - Foglio 46 - particella 1453 – sub 7 – categoria C/2 – Classe 1 -	
	Consistenza Mq. 8 - Superficie catastale Mq. 10 – Piano T - Rendita € 22,72	
	- Via	
	<u>CONSISTENZA E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI</u>	
	<u>Piena proprietà di:</u>	
	- Abitazione unifamiliare, con annesso garage e centrale termica (non	
	visionata) al piano terra, disposta su tre piani fuori terra e corte in	

proprietà esclusiva sita in, Via

.....

L'immobile si trova ubicato nella via, traversa della Via

....., e parallela alla Via La zona, a

prevalenza residenziale, si trova nella zona nord della città di Ravenna a

circa 1km. dal centro della città. Il fabbricato si trova anche in prossimità

della ferrovia Ravenna-Bologna.

Nella zona, nel raggio di 1 km. sono presenti servizi primari e secondari

quali farmacie, scuole, attività commerciali, uffici amministrativi, luoghi di

culto ecc.

La stazione ferroviaria dista circa 2 km. mentre i collegamenti su ruote sono

garantiti tramite trasporto pubblico di autobus della Start Romagna e da

TPER per i collegamenti in regione.

L'ospedale dista circa 2 km.

La superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto della presente

relazione, al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, risultano:

- Abitazione al piano terra (ingresso) mq. 5,60;

- Abitazione al piano primo (disimpegno e ripostiglio) mq. 25.04;

- Abitazione al piano secondo mq. 140,79;

- Terrazzo mq. 1,02 (=30% della superficie effettiva ai fini valutativi);

- Balcone mq. 2,84 (=30% della superficie effettiva ai fini valutativi);

- Garage al piano terra mq. 9,58 (=50% della superficie effettiva ai fini

valutativi);

- C.T. al piano terra mq. 2,10 (=20% della superficie effettiva ai fini

valutativi);

-Corte mq. 6,10 (=10% della superficie effettiva i fini valutativi);

Superficie commerciale complessiva mq. 193,07.

CONFINI

L'immobile è confinante con muri perimetrali esterni su tre lati e sul restante lato in aderenza con il subalterno 8 (ragione), salvo altri;

PROPRIETA'

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva sono intestate a:

-, nata a, il, C.F., proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni;

SOPRALLUOGO

A seguito della comunicazione inviata all'esecutato dal Custode Notaio Dott. in data 06/03/2023 con indicate data e orario del sopralluogo fissato per il giorno 21/03/2023 alle ore 11:00, il sottoscritto ed il coadiutore del Custode si sono presentati presso l'immobile.

Si è proceduto all'accesso all'immobile per svolgere regolarmente il sopralluogo (vedi allegati verbali).

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà di:

- **Abitazione unifamiliare, con annesso garage e centrale termica (non visionata) al piano terra, disposta su tre piani fuori terra, e corte in**

proprietà esclusiva sita nel Comune di, vai

..... n. ...

Il fabbricato oggetto della presente, risalente al 1973, risulta un ampliamento di un capannone già esistente ed adibito ad uso officina.

Successivamente sono intervenute modifiche eseguite tra il 2003 ed il 2005 (vedi capitolo indagine amministrativa).

La tipologia costruttiva è quella tipica degli anni '70 con forma regolare, pareti esterne da cm. 30 e pareti portanti interne da cm. 16. L'abitazione si sviluppa pressoché al piano secondo in quanto al piano terra abbiamo l'ingresso, il vano scala di collegamento agli altri piani ed il garage; al piano primo troviamo il vano scala, in continuità tra il piano terra ed il piano secondo ed un ripostiglio.

La struttura del fabbricato è in muratura portante in mattoni pieni, su fondazioni presumibilmente in cls (visti anche i recenti lavori). I solai intermedi in latero cemento. Il solaio di copertura, non visibile dall'interno ma desumibile dalla conformazione esterna, è anch'esso in latero-cemento con travetti varese e tavelloni.

La muratura perimetrale si presenta con finitura di "mattoni a vista" con fasce di marcapiano intonacate.

Lo stato di manutenzione esterno è molto buono.

Le lattonerie, canali di gronda e pluviali, sono in rame.

La recinzione su strada e sul lato capannone è costituita da muretto in mattoni pieni a vista con accessi (carrabile e pedonale) e barriere metalliche in ferro verniciato. Sul lato est è presente un muretto con rete metallica.

Le unità immobiliari (abitazione e garage) sono accessibili dalla Via

.....attraverso la corte di pertinenza. Si precisa che la corte,

identificata con il sub. 5, è in proprietà esclusiva. Nell'elaborato

planimetrico agli atti la corte è segnalata come BCNC (corte comune ai sub.

2 e 3 ora sub. 3 e 6) ma è effettivamente la corte esclusiva delle due unità

immobiliari.

L'abitazione si sviluppa al piano secondo ma al piano terra ed al piano primo

troviamo rispettivamente l'ingresso, il garage e il vano ad uso ripostiglio.

Oggetto di perizia è anche il vano adiacente al garage che ha come

destinazione d'uso "centrale termica". Come sarà specificato

successivamente nel capitolo informazioni generali, la CT (centrale termica)

deriva dal frazionamento dell'unità precedente sub.2, ma ritengo sia a

servizio delle attività (scuola di musica e asilo) poste all'interno del

capannone adiacente. L'accesso alla CT avviene peraltro dalla corte di

pertinenza del sub. 4.

Entrando dal civico 14 si accede alla corte di pertinenza dell'abitazione; da

qui, percorrendo l'area esterna, si può accedere sia all'ingresso della

abitazione che al garage. L'autorimessa è anche collegata internamente con

il vano ingresso; la porta di divisione non è REI. Da quest'ultimo, attraverso

il vano scala, si accede al piano primo dove troviamo un disimpegno ed un

vano ripostiglio (posto sopra il garage). Tale vano, avente altezza utile di ml.

2.05, è stato in parte suddiviso al fin di creare un piccolo bagno. La

destinazione d'uso rilevata al momento del sopralluogo era quella di

studio/camera e non di ripostiglio.

Dal piano primo, proseguendo sempre dal vano scala, si accede

all'abitazione composta da ingresso/disimpegno, una zona giorno con

pranzo, soggiorno e angolo cottura/cucinotto. Dal disimpegno di ingresso si

accede al vano guardaroba e al ripostiglio. La zona notte è composta da una

camera da letto matrimoniale con bagno privato, una camera da letto singola

ed un bagno. Dalla zona cottura si accede ad una terrazza di modeste

dimensioni, mentre dalla zona pranzo e soggiorno si accede ad un balcone a

sbalzo.

I pavimenti sono di varia natura e tipologia e possiamo trovare:

-L'ingresso e la scala, fino al piano secondo, sono rifiniti con pavimenti in

lastre di marmo tipo trani;

-al piano primo il disimpegno è pavimentato sempre con lastre di marmo tipo

trani; il vano ripostiglio è pavimentato con listoni in legno di rovere lucidato;

il bagno presenta pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato con piastrelle

di varie dimensioni e tonalità cromatiche.

-l'appartamento presenta varie tipologie di pavimentazioni tra cui listoni di

legno "Iroko" nel soggiorno e nella zona pranzo; nella zona cottura la

pavimentazione, come alcuni inserti dei vani pranzo/soggiorno e

disimpegno, sono stati realizzati a resina. Proseguendo verso la zona notte

troviamo pavimenti in resina per il ripostiglio ed il bagno principale, parquet

a mosaico in rovere nel guardaroba, nella camera da letto singola e nella

camera da letto matrimoniale. In quest'ultima però il legno è stato trattato

con colorazione tipo "wengè". Il bagno privato annesso alla camera da letto

è pavimentato con gres porcellanato.

-Il terrazzo ed il balcone sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato

di piccole dimensioni (10*10 e 15*15).

Nel garage troviamo pavimenti in gres porcellanato.

Tutti i rivestimenti sono in gres porcellanato di varie dimensioni e tonalità

cromatiche

I sanitari dei bagni sono in ceramica smaltata, la rubinetteria in acciaio.

Le pareti interne (tramezzi) sono realizzate in mattoni forati con finitura ad intonaco tinteggiato.

Gli infissi esterni sono di varie tipologie:

- le finestre delle camere da letto, dei bagni e del guardaroba sono in alluminio anodizzato senza taglio termico con interposto vetro singolo;
- nella zona giorno le finestre e le porte finestre sono in alluminio a taglio termico con interposto vetro camera;
- la finestra del ripostiglio e del vano scala al piano primo sono sempre in alluminio a taglio termico con vetro camera.

Su tutti i serramenti esterni sono presenti gli avvolgibili tipo “tapparella”, mentre in corrispondenza delle porte finestre del soggiorno/pranzo sono presente dei frangisole a lamelle orizzontali orientabili con comando elettrico.

- La porta di ingresso all’abitazione è del tipo blindato a due ante asimmetriche.

- Il portone del garage è del tipo “basculante” ed è fornita sia con serratura a mano.

Le porte interne sono anch’esse in legno tamburato e verniciato con maniglie a pomello e serratura a bottone con finitura cromato.

Le banchine e le soglie sono in granito.

L’area cortilizia interna è pavimentata in pietra naturale “porfido” installata alla palladiana.

L’abitazione è provvista dei seguenti impianti:

- impianto elettrico, eseguito sottotraccia, a norma con le legge Le

dichiarazioni di conformità sono state reperite negli archivi del comune nella

documentazione allegata alla richiesta di abitabilità; gli interruttori e le prese

sono della Vimar.

- impianto termico autonomo eseguito con radiatori tubolari verticali tipo

“Irsap” con collettori e generatore di calore a gas del tipo a condensazione

posto esternamente nel terrazzo. Come per l’impianto elettrico il tutto è stato

realizzato a norma, viste le recenti pratiche di ristrutturazione, ma le

certificazioni di conformità sono state reperite durante l’accesso atti presso il

SUE del Comune di Ravenna.

- impianto di raffrescamento estivo con unità esterne De Longhi ed unità

interne a Split.

L’immobile è servito da energia elettrica, acquedotto, tv, telefono e gas

metano. Tutte le utenze sono indipendenti ed al momento del sopralluogo

risultano attive in quanto le unità sono abitate.

Le unità immobiliari risultano in buono stato di manutenzione.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto della presente, al

loro delle murature, puramente a titolo indicativo, è stata calcolata ed

individuata come segue:

- Abitazione al piano terra (ingresso) **mq. 5,60;**

- Abitazione al piano primo (disimpegno e ripostiglio) **mq. 25.04;**

- Abitazione al piano secondo **mq. 140,79;**

- Terrazzo **mq. 1,02** (=30% della superficie effettiva ai fini valutativi);

- Balcone **mq. 2,84** (=30% della superficie effettiva ai fini valutativi);

- Garage al piano terra **mq. 9,58** (=50% della superficie effettiva ai fini valutativi);

- C.T. al piano terra **mq. 2,10** (=20% della superficie effettiva ai fini valutativi);

-Corte **mq. 6,10** (=10% della superficie effettiva i fini valutativi);

Superficie commerciale complessiva mq. 193,07.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Da ricerca effettuata presso gli archivi del SUE (Sportello Unico per l'Edilizia) del Comune di Ravenna sono emerse le pratiche qui di seguito riportate:

Il fabbricato oggetto della presente nasce come ampliamento di un edificio esistente a destinazione officina meccanica nel 1973 e successivamente è stato oggetto di modifiche a seguito dei seguenti titoli edilizi:

○ *Autorizzazione a lavori edili per ampliamento di fabbricato ad uso officina con abitazione n. 1564 del 25/07/1973, prot. n. 14493 del 07/05/1973;*

○ *Abitabilità con sopralluogo P.G. n. 5139 del 11/12/1975;*

○ *DIA per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso senza opere P.G. n. 65511 del 20/11/2003;*

○ *DIA per variante in corso d'opera alla ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso senza opere P.G. n. 68502 del 21/09/2004;*

○ *DIA per variante alla recinzione P.G. n. 80390 del 08/11/2004;*

○ *DIA in sanatoria per mancate varianti in corso d'opera alla DIA*

P.G. n. 65511 del 20/11/2003 e riportante il P.G. n. 68811 del 26/08/2005;

o *Richiesta di Certificato di conformità edilizia ed Agibilità P.G. n. 45384 del 13/06/2005, rilasciata in data 19/01/2006 a seguito di sopralluogo eseguito in data 28/06/2005.*

Il sopralluogo ed il relativo rilievo delle consistenze è stato eseguito con l'ausilio delle planimetrie reperite presso gli archivi comunali e delle planimetrie catastali.

Da confronto fra quanto indicato nelle planimetrie catastali, negli elaborati grafici e quanto verificato sullo stato dei luoghi attuali in sede di sopralluogo, in merito alle unità immobiliari oggetto della presente perizia, si sono riscontrate delle difformità derivante dal mancato aggiornamento e dalla mancanza di varianti in corso d'opera.

Nello specifico:

- ricavo di un vano bagno del bagno al piano primo posto all'interno del ripostiglio attraverso la costruzione di tramezzature interne;

- utilizzo del vano ripostiglio, posto al piano primo, come vano abitabile uso "studio";

- difformità sulle dimensioni dei vani derivanti dal mancato rilievo a fine lavori.

Visto quanto sopra rilevato, ed in base a quanto prescritto dalla Legge Regionale Emilia-Romagna n. 15/2013 e successive modificazioni del luglio 2017, le difformità dovranno essere regolarizzate attraverso la presentazione di opportune sanatorie che rilevino lo stato di fatto rendendo conforme il fabbricato, applicando anche le tolleranze previste dall'art. 19 bis comma 1 TER della L.R. 23/2004 in quanto vi è stato il rilascio dell'abitabilità con

sopralluogo. quanto non sanabile (vano con destinazione bagno nel ripostiglio con altezza ml. 2.05) dovrà essere ripristinato.

Il costo complessivo indicativo per la pratica di sanatoria riferita alle unità immobiliari oggetto di esecuzione è pari a € 7.000,00 (euro settemila/00). Al momento non è dato a sapere se vi saranno modifiche alla normativa urbanistica che possano variare la procedura e gli importi sopra indicati.

Il fabbricato si trova ubicato in zona di centro storico ed è individuato nel RUE 4.1 di Ravenna come segue:

- *Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU7 - Complessi e/o edifici preesistenti al tessuto, SU7b - A prevalente uso produttivo da confermare o riqualificare - Articolo Normativa: Art.VIII.6.10 c3;*

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. n.380/2001, della L.47/85 e successive modificazioni e della L.R. Emilia-Romagna 15/2013 e successive modificazioni.

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 del 15/12/2021, Registro generale n. 26777, Registro particolare n. 18543, Presentazione n. 7.

PROVENIENZA

La piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione è pervenuta

all'attuale proprietà, nella misura di 1000/1000, come segue:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Dott. del

15/10/2003, Rep. n. 4832, Raccolta n. 2132, trascritto a Ravenna il

16/10/2003 al n.23170 Registro generale, n. 14371 Registro particolare;

- Atto di compravendita a rogito Notaio Dott. del

12/12/2008, Rep. n. 10230, Raccolta n. 4703, trascritto a Ravenna il

15/12/2008 al n.26292 Registro generale, n. 15795 Registro particolare.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal sottoscritto il

20/11/2023)

-Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio

Provinciale di Ravenna – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare in

data 15/12/2008 al n. 26293 di Reg. Generale e al n. 5733 di Registro

Particolare per la somma di Euro 420.000,00 (euro quattrocentoventimila

virgola zero zero) a garanzia di mutuo fondiario di originari Euro 240.000,00

(euro duecentoquarantamila virgola zero zero) a favore della banca

“.....” con sede in (..), Codice

Fiscale (con domicilio ipotecario eletto in,

Piazza

-Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio

Provinciale di Ravenna – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare in

data 25 luglio 2014 al n. 10872 di Reg. Generale e al n. 1623 di Registro

Particolare, presentazione n.31 per la somma di Euro 130.000,000 (Euro

centotrentamila virgola zero zero) a favore della banca

“.....” con sede in (...), Codice Fiscale

..... (con domicilio ipotecario eletto in, Piazza

.....);

-Pignoramento immobili trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio

provinciale di Ravenna– Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare - in

data 15 dicembre 2021 al Registro Generale n. 26777, Registro Particolare n.

18543 presentazione n.7 a favore di “.....” con sede in

.....(.....), C.F., che grava sui beni per la quota di

1000/1000 del diritto di proprietà;

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU’

- Nell’atto di compravendita del 2003 a rogito del Notaio Dott.

....., dove la Sig.ra acquisiva i 500/1000

dell’attuale proprietà, risultano dei vincoli e delle servitù sanciti da atto a

rogito del Notaio Dott.ssa di in data 5

luglio 1982, rep. 50290 e trascritto a Ravenna il 14 luglio 1982 all’art. 5172.

Successivamente, nell’atto del 2008 sempre a rogito del Notaio Dott.

..... dove la Sig.ra acquista i restati 500/1000

della proprietà attuale, non si fa menzione del sopra citato atto del 1982.

Non risultano, al momento parti comuni e servitù.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L’immobile ad uso abitazione risulta essere la residenza dell’esecutato e

della sua famiglia come risulta dal certificato di residenza. Il nucleo

familiare è composto da 4 persone di cui tre adulti e un minore (10 anni).

Pertanto, allo stato attuale l'immobile è occupato e non risultano in essere

contratti di locazione o di comodato. All'interno dell'abitazione sono

presenti arredi e mobilio in genere.

INFORMAZIONI GENERALI

Vista la disposizione del Giudice dell'Esecuzione del 10.09.2014 il

sottoscritto C.T.U. non produce l'Attestato di Certificazione Energetica.

In data 21/03/2023, il sottoscritto CTU, con la presenza del coadiutore del

Custode Geom., ha eseguito il sopralluogo; effettuato

l'accesso alle unità immobiliari alla presenza anche dell'esecutata, ho

espletato le formalità di rito e il rilievo metrico e fotografico redigendo

apposito verbale.

- L'esecutata, alla situazione attuale, risulta proprietaria per 1000/1000 ed è

coniugata in regime di separazione di beni come da certificato di riassunto di

estratto di matrimonio.

Precisazioni:

- Dall'esame della documentazione catastale si rileva che nella planimetria del garage (sub 6) e, di conseguenza quella dell'abitazione (sub.3), manca la porta di collegamento tra l'ingresso e lo stesso vano garage,

- Nella planimetria dell'abitazione manca la nuova divisione interna al ripostiglio e precisamente il vano ad uso bagno. Si ipotizza che tale modifica/difformità sia stata eseguita successivamente il rilascio dell'abitabilità;

- Come al punto precedente, la difformità del bagno non risulta negli

elaborati progettuali depositati. Pertanto, è da considerarsi un abuso da sanare.

- Mancanza di aggiornamento dell'elaborato planimetrico agli atti. Nella banca dati catastale è presente l'elaborato risalente all'ottobre 2003, mentre le planimetrie sono state aggiornate nel 2004. Tale incoerenza fa sì che tra planimetrie catastali ed elaborato planimetrico non vi sia corrispondenza con i numeri dei subalterni. In secondo luogo, manca la corretta subalternazione degli immobili e delle eventuali parti comuni. L'elaborato andrà aggiornato.

- La centrale termica, oggetto della presente ed individuato con il subalterno 7, è presumibilmente a servizio dell'attività presente nel capannone adiacente all'abitazione. Tale vano infatti deriva dal precedente subalterno 2, ma per conformazione e accessibilità, ritengo che sia un locale adibito all'alloggiamento degli impianti a servizio della scuola di musica ed all'asilo. Infatti, l'accessibilità avviene dalla corte adiacente all'abitazione (subalterno 4) e l'abitazione è riscaldata in modo autonomo con generatore posto nel terrazzo adiacente alla cucina.

La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA in quanto i lavori di restauro sono stati eseguiti nel 2005 e quindi ben oltre i 5 anni.

- L'immobile nello stato di fatto in cui si trova non risulta comodamente divisibile.

In data 27/09/2023, visto il protrarsi dei tempi per il deposito della relazione di consulenza tecnica di ufficio a causa degli eccezionali eventi meteo che hanno interessato l'Emilia-Romagna nel maggio 2023, il sottoscritto CTU rivolgeva istanza, all'illustrissimo G.E. Dott., per la proroga dei

termini sulla consegna dell'elaborato peritale. Proroga formalmente accettata dal G.E. in data 05/10/2023.

Le unità immobiliari pignorati verranno valutate come un unico lotto in quanto è un'abitazione unifamiliare con garage e C.T. di pertinenza.

STIMA DEL LOTTO

La stima sarà eseguita considerando le unità immobiliari come un **unico lotto** in quanto abitazione unifamiliare. 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), della forte contrazione del mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene di poter attribuire un valore unitario al mq. inferiore rispetto a quanto dedotto dagli strumenti valutativi in possesso. 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 unità immobiliari ad uso casa unifamiliare di civile abitazione composta da un'abitazione su tre piani fuori terra con annessi servizi in corpo staccato e autorimessa all'interno del fabbricato principale. Il tutto sito in, via (vedasi planimetrie allegate).

Fascia OMI:

Fascia/Zona: Centrale/B.Go S. Rocco-S.Biagio-S. Vittore, Zona Stadio-

Ospedale-Tribunale-Via Vicoli

Codice di Zona: B1

Microzona catastale: 0

La superficie commerciale del fabbricato al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è risultata come segue:

- Abitazione al piano terra (ingresso) **mq. 5,60;**

- Abitazione al piano primo (disimpegno e ripostiglio) **mq. 25.04;**

- Abitazione al piano secondo **mq. 140,79;**

- Terrazzo **mq. 1,02** (=30% della superficie effettiva ai fini valutativi);

- Balcone **mq. 2,84** (=30% della superficie effettiva ai fini valutativi);

- Garage al piano terra **mq. 9,58** (=50% della superficie effettiva ai fini valutativi);

- C.T. al piano terra **mq. 2,10** (=20% della superficie effettiva ai fini valutativi);

-Corte **mq. 6,10** (=10% della superficie effettiva i fini valutativi);

Superficie commerciale complessiva mq. 193,07.

Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'immobile sulla superficie commerciale è pari a €/mq. 1.840,00

(milleottocentoquaranta/00 euro/mq) al quale si applica un deprezzamento di 40,00 €/mq (euro quaranta/mq) calcolato valutando gli oneri per riportare l'immobile a regolarità urbanistica e catastale. Pertanto, si ricava che il prezzo unitario al metro quadrato è pari a € **1.800,00/mq** (euromilleottocento/00/mq).

Valore immobile € 347.526,00

(eurotrecentoquarantasettemilacinquecentoventisei/00).

VALORI PROPOSTI COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO

Il sottoscritto C.T.U., 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. Tale riduzione viene quantificata al 15%.

Valore piena proprietà € 347.526,00 x (-c.ca 15% di deprezzamento in arrotondamento) = **€. 295.000,00 (euroduecentonovantacinquemila/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, 21/11/2023

II CONSULENTE TECNICO

Geom.
