

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

AGGIORNAMENTO DI PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
CON VALUTAZIONE DI DANNO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 125/2022

Giudice dell'Esecuzione:
DOTT. PAOLO GILOTTA

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto Dott. Gilotta Paolo, con istanza del 09/08/2024 nominava la scrivente Arch. Irene Silvani, libero professionista, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna con il n. 659, studio in via di Roma n. 89 a Ravenna, ed iscritta all'Albo dei Consulenti del Giudice di codesto Tribunale, già nominata Esperto Stimatore nella causa civile in oggetto in data 09/01/2023, di valutare eventuali danni accorsi all'immobile e di effettuare una nuova stima del bene pignorato, con termine di 20 giorni .

Successivamente il giorno 22/08/2024, la scrivente svolgeva un sopralluogo di verifica presso l'immobile pignorato sito nel Comune di Ravenna, in frazione Sant'Alberto in Via Madonna n. 1, insieme al custode giudiziario Dott.ssa Maria Rosaria Monticelli Cuggiò.

Si presenta nuovamente la valutazione aggiornandone il contenuto ove necessario.

INTRODUZIONE

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, eseguite le visure presso l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni), controllate ed aggiornate quelle presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, eseguite le indagini di carattere generale ed assunte informazioni sui valori di beni simili, effettuato in data 22.08.2024 il sopralluogo per visionare l'immobile e le relative pertinenze redige la presente relazione descrittiva-estimativa, suddividendola nei seguenti paragrafi:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROPRIETA' (C.F., Stato civile, regime patrimoniale all'acquisto dei beni, ecc.)
- PROVENIENZA DEI BENI
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobili trascritto a Ravenna il 08/09/2022, Reg. Part. 13689 Reg. Gen. 19681, in forza di atto esecutivo del Tribunale di Ravenna notificato il 03/08/2022 Rep. N. 2220, è stata pignorata:

- **la proprietà per la quota di 1/1** dell'Abitazione di tipo Civile distinta al **Catasto Fabbricati** del Comune di Ravenna, alla Sezione SA (Sant' Alberto), Fg 37, Mapp 65, sub 1, Consistenza 8 vani, in Frazione Sant' Alberto, Via Madonna n. 1
- **la proprietà per la quota di 1/1** dell'Ente Urbano- EU, distinto al Catasto Terreni del Comune di Ravenna (RA) Sant' Alberto, al Fg. 37, Mapp. 65, Consistenza 2 are 80 centiare.

CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI

Il bene immobiliare pignorato è sito a Sant'Alberto di Ravenna, in Via Madonna n. 1; il lotto sul quale insiste il fabbricato confina nel suo insieme con via Madonna, Via Mandriole, ragioni Zaccaria, ragioni Bandini/Foschi, salvo altri.

Trattasi di un'abitazione civile composta da tre piani fuori terra, con area scoperta e coperta in proprietà di 8 vani catastali, con al piano terra l'ingresso, una cucina/pranzo, un soggiorno, un bagno, un vano scala con ripostiglio. E' presente una corte esclusiva. Al

piano primo sono presenti tre camere da letto, di cui una dotata di accesso al balcone, un disimpegno ed un bagno. Al piano secondo, sono presenti un disimpegno, un wc ed un locale sottotetto, dal quale è possibile accedere al terrazzo.

L'immobile è ubicato a Sant'Alberto (RA), in via Madonna n.1, per complessivi **mq 184,09** di superficie commerciale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene pignorato è attualmente così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Sant' Alberto,

• Fg. 37 mapp. 65 sub.1:

abitazione: Piano T-1-2, via della Madonna n.1, cat. A/2, cl. 2, vani 8, superficie catastale 187 mq, sup. cat. totale escluse aree scoperte 166 mq, rendita € 764,36.

Il bene in oggetto risulta confinare con: via Madonna, Via Mandriole, ragioni Zaccaria, ragioni Bandini/Foschi, salvo altri.

Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sezione Sant' Alberto,

• Fg. 37, mapp. 65:

Ente Urbano: superficie 2 are 80centiare

Il bene in oggetto risulta confinare con: via Madonna, Via Mandriole, ragioni Zaccaria, ragioni Bandini/Foschi, salvo altri.

Catastalmente il bene risulta intestato a:

- **xxxxx**, (esecutato) proprietà per intero 1/1;

L'area sulla quale insiste il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Fg. SA/37, map. 65, ente urbano di mq 280.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Le informazioni relative alle parti comuni e servitù sono state dedotte dagli atti di compravendita dell'immobile, più precisamente nell'atto di compravendita a rogito Notaio Vincenzo Palmieri di Lugo del 30/07/2014, Rep. n. 368055/39797, trascritto a Ravenna il 01/08/2014 al Reg. Part.8239 e al Reg Gen. 11478, dal quale si evince che:

"... L'immobile in oggetto viene alienato a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto alla parte compratrice e quale risulta dai documenti catastali, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo

riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti con ogni comproprietà di legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.”

Nell'atto di compravendita a rogito Notaio Vincenzo Palmieri di Lugo del 21/04/2004, Rep. n. 311226/21741, trascritto a Ravenna il 27/04/2004 al Reg. Part.6640 e al Reg Gen. 10253, dal quale si evince che:

“... L'immobile in oggetto viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto alla parte compratrice e quale risulta dai documenti catastali, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti.”

Quanto sopra descritto rimarrà a carico dell'acquirente, subentrando all'esecutato per quanto di sua spettanza.

Si precisa che come visibile dall' estratto di mappa catastale relativa alla particella censita al **Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sezione Sant' Alberto, Fg. 37, mapp. 65, Ente Urbano** di superficie 2 are 80centiare, il mappale in questione confina con il mappale Fg 37, mapp 67, con la via Mandriole e con la Via Madonna.

L' accesso al mappale confinante Fg 37, mapp 67 sembrerebbe costituito tramite una servitù di passaggio apparente non trascritta negli atti di cui sopra, ma esistente per la presenza di un viottolo che percorre il fondo Fg. 37, mapp. 65 dall' angolo con Via Madonna e parallelo alla Via Mandriole.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Si rileva che il pignoramento, trascritto il 08.09.2022, Reg. Part. 13689, Reg. Gen. 19681, sottopone a espropriazione forzata il fabbricato di civile abitazione composto di piano terra, primo e secondo, con area esterna di pertinenza sita in Comune di Ravenna, sezione Sant' Alberto, via Madonna n. 1, l'abitazione risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Sant' Alberto, Fg. 37 mapp. 65 sub.11, l'ente urbano risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sezione Sant' Alberto, Fg. 37, mapp. 65 di mq 280, si assevera pertanto la corrispondenza tra identificazione catastale e beni pignorati.

CONFORMITA' CATASTALE

Per quanto sopra descritto, non si attesta la conformità catastale rispetto allo stato di fatto, nello specifico si rileva:

- Presenza di una struttura leggera a pergolato dotato di una copertura in tavolato di legno con guaina sovrastante;

- Demolizione di tramezzo nel soggiorno al Piano Terra.;
- Demolizione di tramezzo nella sala da pranzo al Piano Terra.;
- Realizzazione di corridoio al Piano Primo, mediante realizzazione di tramezzo;
- Presenza di wc in un vano del Piano Secondo;
- Presenza di n.2 lucernari non indicati nella planimetria del Piano Secondo.
- H interne rilevate al piano terra e primo pari a H= 2.76 m.

Si attesta che sussistono difformità, per le quali risulta necessario l'aggiornamento della planimetria ai sensi della vigente normativa in materia catastale.

PROPRIETA'

(C.F., Stato civile, regime patrimoniale all'acquisto dei beni, ecc.)

I beni pignorati corrispondenti ai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Sant' Alberto, Fg. 37 mapp. 65 sub.1 e area di pertinenza censita al Catasto dei Terreni del Comune di Ravenna, Sezione Sant' Alberto, Fg. 37, mapp. 65 risultano essere attualmente intestati a:

- XXXX, **(esecutata) proprietà per 1/1**, piena proprietà in regime di separazione dei beni da XXXX.

Non si hanno informazioni in merito al versamento dell'IMU e della TARI.

In ogni caso saranno a carico dell'aggiudicatario le spese non pagate relative all'anno in corso ed all'anno precedente alla vendita, come per legge (art. 63 R.D. n°. 318/42).

PROVENIENZA DEI BENI

I beni furono acquistati con atto di compravendita autenticato dal Dr. V. Palmieri di Lugo (RA) in data 21.04.2004 rep.311226/21741 debitamente registrato e trascritto a Ravenna il 27.04.2004 art.6640, in cui l'unità immobiliare in oggetto è stata venduta a XXXX per la quota di 75/100 – settanta cinque centesimi e a XXXX **(esecutata)**, X per la quota di 25/100 – venticinque centesimi.

Successivamente con atto di compravendita autenticato dal Dr. V. Palmieri di Lugo (RA) in data 30.07.2014 rep.368055/39797 debitamente registrato e trascritto a Ravenna il 01.08.2014 art.8239, XXXX vende la sua quota a XXXX, che ne diventa pertanto proprietaria per l'intero.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Aggiornato al 04/04/2023

Per la verifica di atti pregiudizievoli che gravano sui beni pignorati vedasi certificazione notarile sostitutiva prevista da art. 567 comma 2, ultima parte, c.p.c., redatta dal Notaio Paolo Castellari di Faenza in data 13.10.2022.

In seguito alla data del suddetto certificato non sono comunque stati rilevati eventuali trascrizioni e/o iscrizioni successive.

Elenco sintetico delle formalità, aggiornato al 04/04/2023:

1. TRASCRIZIONE del 27/04/2004 - Registro Particolare 6640 Registro Generale 10253
Pubblico ufficiale PALMIERI VINCENZO Repertorio 311226/21741 del 21/04/2004
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

2. ISCRIZIONE del 27/04/2004 - Registro Particolare 2021 Registro Generale 10254
Pubblico ufficiale PALMIERI VINCENZO Repertorio 311227/21742 del 21/04/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

3. ISCRIZIONE del 11/01/2007 - Registro Particolare 191 Registro Generale 855
Pubblico ufficiale RAVENNA RISCOSSIONE S.P.A. Repertorio 4063 del 09/01/2007
IPOTECA LEGALE derivante da A GARANZIA DEL DEBITO TRIBUTARIO.

4. TRASCRIZIONE del 09/11/2010 - Registro Particolare 12391 Registro Generale 20943
Pubblico ufficiale PALMIERI VINCENZO Repertorio 358214/34471 del 19/10/2010
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE.

5. ISCRIZIONE del 11/12/2013 - Registro Particolare 2821 Registro Generale 18124
Pubblico ufficiale PALMIERI VINCENZO Repertorio 366619/39028 del 10/12/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

6. TRASCRIZIONE del 01/08/2014 - Registro Particolare 8239 Registro Generale 11478
Pubblico ufficiale PALMIERI VINCENZO Repertorio 368055/39797 del 30/07/2014
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

Si precisa che in tale atto di compravendita viene indicato che “ l’immobile in oggetto è conferito nel Fondo Patrimoniale costituito con Atto Notaio Vincenzo Palmieri di Lugo in data 12/10/2010, rep. N. 358214/34471, registrato a Lugo il 21/10/2010 al n. 4506,

trascritto a Ravenna il 09/11/2010 art. 12391, per volontà dei coniugi stessi che confermano e nel quale si prevede che, fermo restando la validità del Fondo stesso, l'alienazione del bene può avvenire con il solo consenso dei coniugi senza autorizzazione giudiziale.”

7. TRASCRIZIONE del 08/09/2022 - Registro Particolare 13689 Registro Generale 19681
Pubblico ufficiale TRIBUNALE - UFFICIO UNEP Repertorio 2220 del 03/08/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari prevista dal D.L. n°. 223/06, convertito in Legge 248/06.

REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

In seguito alla ricerca di precedenti edilizi effettuata presso il Comune di Ravenna, è stato possibile constatare che il fabbricato in oggetto, è stato costruito in data anteriore al 01.09.1967, come riportato da atto di compravendita Notaio Vincenzo Palmieri del 30.07.2014 rep. 368055/39797 e che successivamente è stato oggetto di:

- Concessione n. 2412 del 27/11/1997 PG.41726, ristrutturazione e sopraelevazione di edificio residenziale in Sant' Alberto Via Madonna n. 1;
- Concessione in variante n. 207 del 15/02/1999, PG.47270/98, variante a ristrutturazione e sopraelevazione di edificio residenziale in Sant' Alberto Via Madonna n. 1
- Concessione di completamento n. 1111 del 16/07/2002, PG.15373/2002, per completamento lavori di ristrutturazione e sopraelevazione di fabbricato residenziale in Sant' Alberto, Via Madonna n. 1;
- Voltura di intestazione del 17/04/2004 PG 34750/2004 per i seguenti titoli edilizi:
Concessione n. 2412 del 27/11/97 PG. 41726/97,
Variante n. 207 del 15/02/1999 PG. 47270/98,
Completamento n. 1111 del 16/07/2002 PG 15373/02.

Dal confronto tra i documenti reperiti e lo stato di fatto, non si attesta la conformità urbanistica rispetto allo stato di fatto, nello specifico si rileva:

- Presenza di porticato in legno, dotato di copertura di tavolato di legno con guaina esterna;
- Pavimentazione esterna nella corte;
- Demolizione di tramezzatura tra la sala da pranzo e la cucina al piano terra;
- Installazione di porta mediante la realizzazione di tramezzo tra vano scala e locale

- sottotetto al piano secondo;
- Mancata indicazione di terrazza al piano secondo;
 - Presenza di wc, nel sottotetto del piano secondo;
 - Altezze interne relative al Piano Terra e al Piano Primo differenti e rilevate a H. 2,76 m.

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario attraverso proprio tecnico e di concerto con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna, in via del tutto indicativa ed ipotetica, si ritiene si ritiene che le opere difformi possano essere in generale regolarizzate mediante presentazione di una pratica edilizia in sanatoria. Nel caso in cui non fosse possibile sanare le difformità riscontrate, si dovrà necessariamente procedere al ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto legittimato dai titoli edilizi pregressi.

A conclusione dei procedimenti di regolarizzazione, dovrà inoltre procedersi all'aggiornamento degli elaborati catastali.

L'aggiudicatario potrà quindi, 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. 6.6.01 n. 380 e della L. 47/85 e successive modificazioni oltre all'eventuale aggiornamento catastale.

Urbanisticamente il bene è inserito in un'area destinata:

- **dal P.S.C. 3** foglio 05 - sistema paesaggistico ambientale - contesti paesistici area vasta (art.33 co.3);
- **dal R.U.E.** tav. 12 Sant'Alberto – Spazio Urbano – Città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente residenziale, SU1 – Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1-2 piani fuori terra (art.VIII.6.4 c1);

Esistenza di vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato:

- quanto in oggetto è ricompreso nell'area del Piano territoriale Parco del Delta del Po – Emilia Romagna, ai sensi del D.Lgs.42/2004 art.142 lett.f, ed inoltre ricade nei Beni paesaggistici di notevole interesse pubblico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art.136.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile al momento del sopralluogo, eseguito in data 22.08.2024, risultava libero da persone, arredato e pieno di oggetti e vestiti posseduti dall' esecutato in cattivo stato di conservazione.

DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato, della sua destinazione e consistenza, della loro localizzazione, non è opportuna, né giustificata la vendita in più lotti, pertanto le u.i. saranno vendute in **un unico lotto per la quota di 1/1**.

DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE

Il bene immobiliare pignorato è sito a Ravenna, in Via Madonna n.1, trattasi di un'abitazione sviluppata su tre piani fuori terra, con al piano terra l'ingresso, una cucina/pranzo, un soggiorno, un bagno, un vano scala con ripostiglio. Inoltre è presente una corte esclusiva ed un portico con struttura leggera in legno. Al piano primo sono presenti tre camere da letto, di cui una dotata di accesso al balcone, un disimpegno ed un bagno. Al piano secondo, sono presenti un disimpegno, un wc ed un locale sottotetto, dal quale è possibile accedere al terrazzo.

➤ **STRUTTURA**

➤ **Strutture Verticali:** con muri portanti in laterizio.

➤ **Strutture Orizzontali:** in latero cemento, notevolmente ammalorato il primo solaio a causa di una infiltrazione del bagno posto al primo piano. Anche il secondo solaio presenta delle infiltrazioni nella camera da letto lato nord ovest, per la presenza del bagno posto nel sottotetto.

➤ **Copertura:** manto di copertura in coppi con presenza di infiltrazione dall' esterno; grondaie in rame.

➤ **Scale:** collegamento verticale attraverso una scala interna rivestita piastrelle in grès.

● **FINITURE ESTERNE**

➤ **Pareti Esterne:** intonacate e tinteggiate in cattivo stato di conservazione.

➤ **Infissi Esterni:** portoncino blindato d'ingresso sul retro, porta-finestra in cucina in alluminio con vetrocamera, di cui un vetrocamera risulta spaccato; sistema di oscuramento con scuroni in alluminio. Gli scuroni sono tutti funzionanti, alcune lamelle sono spaccate.

➤ **Pavim. Esterne:** Lastre di ghiaia lavata.

● **FINITURE INTERNE**

➤ **Pareti Interne:** intonacate e tinteggiate, quelle del piano terra presentano infiltrazioni dal sottosuolo e dal soffitto per la presenza di una grossa infiltrazione dal bagno soprastante.



1. Infiltrazione nel primo solaio nella zona della cucina dovuta al bagno posto al piano primo. Tale infiltrazione al primo sopralluogo del 28/04/2023 non era presente.



2. Infiltrazione dal primo solaio nella zona del bagno dovute al bagno posto al piano primo con visibili muffe già presenti al primo sopralluogo



3. Infiltrazione dal secondo solaio nella camera da letto lato nord-ovest dovute al bagno posto al piano sottotetto con visibili muffe dovute ad una scarsa aerazione dei locali.



4. Infiltrazioni dal sottosuolo già presenti al primo sopralluogo al piano terra

- **Infissi Interni:** porte in legno tamburato, di cui quattro sono spaccate; finestre in alluminio con vetrocamera, di cui un vetrocamera risulta spaccato nella camera da letto lato nord-est.
- **Pavim. Interne:** pavimentazione uniforme in piastrelle di ceramica.
- **Bagno:** rivestimento con piastrelle e dotazione di vaso, bidet, lavabo e doccia. La doccia è stata manomessa dall' esecutato, ora è priva di box-doccia e il piatto doccia perde

come le impermeabilizzazioni dello stesso bagno.

- **IMPIANTI**

- **Termico** autonomo, composto da caldaia e radiatori a parete con valvole termostatiche.
- **Altri** presenti impianti elettrico, Tv, idrico, del gas.

- **ACCESSORI**

- **Vani uso ripostiglio** situati al piano terra e al piano secondo sottotetto,
- **Posto auto** esterno in corte.

- **SUPERFICI ESTERNE**

- L'immobile è dotato di **corte esterna** in proprietà.

CONSIDERAZIONI GENERALI

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione risulta essere non più discreto, come indicato nella relazione peritale del 28/04/2024, ma scarso, considerando che le finiture interne risultano ammalorate per una cattiva conduzione e meritevoli di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, ma non di tipo strutturale.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale della totalità dei beni oggetto della presente procedura è di **mq 184,09**, che deve intendersi come la superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile, al lordo dei muri perimetrali esterni.

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI

VALORE DI MERCATO:

Per la valutazione dei cespiti oggetto di analisi è stato utilizzato il metodo comparativo ai valori di mercato. La seguente metodologia determina la somma di denaro a cui il bene immobile potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, dopo un'adeguata promozione e commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Tale procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con transazioni recenti od in atto relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile può quindi essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita medi in zona ed applicando allo stesso le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ogni altro fattore ritenuto pertinente.

Sono stati presi in considerazione i valori immobiliari di immobili dalle caratteristiche funzionali simili o assimilabili a quelli oggetto della valutazione, con verifica dei valori immobiliari, attraverso una ricerca di mercato nelle singole zone in cui si trovano gli immobili stessi.

Ai valori unitari così rilevati sono state apportate opportune rettifiche in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati, come ad esempio la loro funzionalità, lo stato manutentivo e la localizzazione e meglio esplicitati nel paragrafo successivo relativo ai deprezzamenti.

Alla luce di quanto sopra esposto, si dichiara che in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, la vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A, inoltre tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e soprattutto delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la sottoscritta 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 seguenti valori, considerando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2023, per il Comune di Ravenna (RA), Fascia Suburbana/Zona Sant'Alberto:

- abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale (min/max): €/mq 1100/1350

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

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene di considerare un deprezzamento del 15 %.

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento, stante la previsione di liberare l'immobile al decreto di trasferimento e potendo ritenere le servitù sopradescritte comunque elementi ormai intrinsechi al bene, fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si opereranno ulteriori specifiche detrazioni del 1% per ciascun deprezzamento

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, si ritiene di considerare un deprezzamento pari a 15.000,00 €.

CONTEGGI DI STIMA

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

1) VIA MADONNA N. 1, RAVENNA frazione Sant' Alberto_P T-1-2_ Fg 37 map 65 sub.1

Descrizione	Sup. esterna lorda mq	Valore di ragguaglio %	Sup. comm mq	Prezzo Unit. €/mq	Valore €
Superficie principale	136,20	100	136,2	1.200,00	163.440,00
Sup. secondaria balcone	4,58	30	1,374	1.200,00	1.648,80
Sup. secondaria terrazza	7,82	30	2,346	1.200,00	2.815,20
Sup. secondaria sottotetto h.>1,50	32,19	50	16,095	1.200,00	19.314,00
Sup. secondaria sottotetto h.<1,50	22,93	30	6,879	1.200,00	8.254,80
Sup. secondaria corte	212,00	10	21,20	1.200,00	25.440,00
Sup. Commerciale			184,09	1.200,00	220.912,80
TABELLA DI VALUTAZIONE	Sup. esterna lorda mq TOT		Sup. comm mq TOT	Prezzo Unit. €/mq	Valore €
VALORE DI MERCATO	415,72		184,09	1.200,00	220.912,80
DEPREZZAMENTI_ REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA					-15.000,00
DEPREZZAMENTI_ STATO D'USO E MANUTENZIONE					-33.136,92
DEPREZZAMENTI_ STATO DI POSSESSO					-2.209,13
DEPREZZAMENTI_ VINCOLI E ONERI GIURIDICI					-2.209,13
DEPREZZAMENTI_ SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE					0,00
VALORE FINALE DEPREZZATO					168.357,62
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova - Lotto 1- REV. 27 08 2024					168.400,00 €

Si è pertanto provveduto ad apportare un **deprezzamento per i danni** causati all' immobile pignorato **di 26.500, 00 €**.

Ritiene così la sottoscritta di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

Ravenna, 27/08/2024

Arch. Irene Silvani

ALLEGATI

- 1) Documenti catastali: Estratti di mappa, Visure catastali, Planimetria catastale
- 2) Documentazione fotografica sopralluogo del 22/08/2024