

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 35/2024

Giudice dell'Esecuzione:

DOTT. PAOLO GILOTTA

Sostituito in data 17.09.2024 da:

DOTT. MASSIMO VICINI

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobili del 04.03.2024, Rep. n°. 872, trascritto a Ravenna in data 11/03/2024 al Registro particolare n. 3398 e Registro generale n. 4550, sono stati pignorati i seguenti beni immobili: *“porzione di fabbricato ad uso civile abitazione posto in Comune di Ravenna, via El Alamein n.2, costituita da un appartamento al piano terzo, con annessa cantina al piano terra, censita nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune alla sezione RA Foglio 103 con particella 1714, sub 8, z.c. 1, cat. A/4, cl. 4, vani 6, R.C. euro 557,57”.*



CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI

L'immobile a destinazione d'uso residenziale, oggetto del pignoramento, è sito nel Comune di Ravenna (Ra), al piano terzo di un



fabbricato sito in via El Alamein n. 2 (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sezione RA, al Foglio 103, map. 1714, sub. 8).

L'edificio residenziale di cui fa parte l'immobile in oggetto, risalente al 1960, si trova nella zona Sud di Ravenna nei pressi dello Stadio Comunale, e risulta facilmente raggiungibile dalla SS 16 "Strada Adriatica". Nel raggio di pochi chilometri è collegato con il parco nazionale delle Saline di Cervia e con il parco divertimenti di Mirabilandia.

L'immobile risulta composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere, un bagno e un ripostiglio. Oltre ad un balcone sul fronte Nord accessibile sia dal soggiorno che dalla cucina.

L'appartamento è dotato di una cantina al piano terra del fabbricato condominiale.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile si trova in uno stato di conservazione buono, l'ingresso condominiale così come le facciate esterne e il tetto risultano ristrutturati (anno 2002); l'appartamento non presenta particolari problemi, si segnalano una lesione di lieve entità a soffitto in una delle camere da letto e una leggera lesione in un tramezzo.

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è di **mq. 104,99 circa**, così costituita:

- Piano terzo:
 - Locali principali mq. 88,64
 - Balcone mq. 4,26
- Piano terra:
 - Cantina mq. 12,09.





IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastalmente i beni risultano intestati a:

- **XXX (esecutato)**, C.F. XXX, **proprietà per 1/1**;

e risultano così identificati:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sezione RA, Fg. 103, map. 1714, sub. 8**, Via El Alamein n. 2, piano T-3, cat. A/4, Classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 557,77.

Il bene confina con: muri perimetrali esterni, parti comuni, ragioni XXX (fg. 103, map. 1714, sub. 5), ragioni XXX (fg. 103, map. 1714, sub. 7), ragioni XXX (fg. 103, map. 1714, sub. 16), salvi altri.



ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Giorgio Mirri di Ravenna del 13.07.2000, Rep. n° 46356, registrato a Ravenna il 24.07.2000 al n. 2866, trascritto in data 17.07.2000, si rileva che: *“È compresa nella vendita la proporzionale comproprietà delle parti e cose comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile” [...] “La vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile compravenduto si trova, con ogni sua accessione, soprastanza e pertinenza, fissi ed infissi, usi e comunioni, servitù attive e passive esistenti, nonché con tutti i patti, clausole e condizioni contenuti o richiamati nell'atto ricevuto dal Notaio dr. Alberto Raponi di Ravenna in data 30 agosto 1979 repertorio n. 82267/5748, registrato a Ravenna il 14 settembre 1979 al n. 5873 mod. I e*



trascritto a Ravenna il 10 settembre 1979 all'art. 6821.”



CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E

QUANTO PIGNORATO

Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi in quanto sono presenti alcune difformità di lieve entità, quali:

- modifica di tramezzo tra le due camere da letto;
- modifica di alcune spalline di porte;
- modifica di muretto adiacente alla porta d'ingresso all'appartamento;
- realizzazione di due pilastri nella cantina al piano terra.

Dalla planimetria catastale estratta dall'Agenzia delle Entrate emerge che il subalterno 8 (immobile oggetto di pignoramento) risulta costituito dall'unità residenziale e da n°2 cantine (una localizzata a Nord-Est e una a Sud-Ovest), oltre ai locali caldaia e lavanderia comuni a tutti gli alloggi. Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Giorgio Mirri di Ravenna del 13.07.2000, Rep. n° 46356, registrato a Ravenna il 24.07.2000 al n. 2866, trascritto in data 17.07.2000, si evince però che tale subalterno risulta costituito solamente dall'unità residenziale e da una sola cantina (quella a Nord-Est come evidenziato dall'esecutato al sottoscritto): *“Porzione del fabbricato sito in Comune di Ravenna, Via El Alamein n. 2, e precisamente quella porzione costituita da un appartamento di civile abitazione al piano terzo di vani utili tre oltre agli accessori con una cantina al piano terra, distinto nel N.C.E.U. di Ravenna – Sezione Ravenna – partita 1026441 – al foglio 103 col mappale 799/sub.8 – p.T.3 – z.c. 1 – cat. A/4 – cl. 4 – vani 6 –*



rendita Lire 1.080.000". [...] È compresa nella vendita la proporzionale comproprietà delle parti e cose comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile".

Anche dall'atto di mutuo ipotecario e compravendita a rogito del Notaio Dott. Giorgio Mirri di Ravenna del 25.09.1989, Rep. n° 37976, registrato a Ravenna il 12.10.1989 al n° 2475, trascritto in data 27.09.1989 si desume che *"porzione del fabbricato sito in Ravenna, Via El Alamein n. 2, e precisamente quella porzione costituita da un appartamento di civile abitazione al secondo piano di vani utili tre oltre agli accessori con una cantina al piano terra, distinto nel N.C.E.U. di Ravenna [...] al foglio 103 col mappale 799/sub.8 – p.T.3° - cat. A/4 – cl. 4 – vani 6 - rendita Lire 1.560."*

Si rimanda alla tavola 3 in allegato.

Si ritiene che il Giudice debba valutare e decidere sulla proprietà della seconda cantina indicata nelle planimetrie catastali del foglio 103, mappale 1714, sub. 8.

Si ritiene necessario un aggiornamento delle planimetrie catastali. A tal proposito si rimanda alla tavola 01 di confronto in allegato tra Stato di Fatto e Catasto.

Si nota che il valore della rendita catastale presente nella visura catastale e pari a € 557,57 risulta differire di qualche centesimo rispetto a quanto riportato nell'atto di pignoramento €557,57.



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



Il bene in oggetto risulta attualmente essere intestato a:

- **XXX (esecutato)**, nato a XXX il XXX, C.F. XXX, **proprietà per 1/1**;

Dal certificato contestuale Anagrafico di nascita, di Cittadinanza, di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia, richiesto al Comune di Fusignano, ricevuto in data 27.05.2024, risulta quanto segue:

- la famiglia anagrafica risulta così composta:
 - XXX, si veda sopra;
 - XXX, nata a XXX il XXX, c.f. XXX;
 - XXX, nata a XXX il XXX, c.f. XXX;
 - XXX, nato a XXX il XXX, c.f. XXX;
- XXX e XXX risultano aver contratto matrimonio il XXX a XXX.
- XXX risulta iscritto all'indirizzo XXX.

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Giorgio Mirri di Ravenna del 13.07.2000, Rep. n° 46356, registrato a Ravenna il 24.07.2000 al n. 2866, trascritto in data 17.07.2000, si rileva che: *“il signor XXX di essere coniugato e di essere in regime di separazione legale dei beni”*.

Per quanto riguarda i versamenti I.M.U. T.A.S.I. è stata richiesta la certificazione relativa al loro pagamento all'Ufficio Entrate di Ravenna.

Si riporta di seguito quanto riportato nella comunicazione ricevuta tramite mail del 22.05.2024: *“che il contribuente XXX (c.f. XXX) ha effettuato i seguenti versamenti:*



Imposta Municipale Propria (IMU)

Anno Imposta	Data	Tipo	Ab. Principale 3912 Comune
2012	17/12/2012	Saldo	131,00
2012	18/06/2012	Acconto	37,00

Tassa sui servizi indivisibili (TASI)

Anno Imposta	Tipo Versamento	Data Versamento	3958 Abitazione Principale
2015	Saldo	16/12/2015	155,00
2015	Acconto	16/06/2015	155,00
2014	Saldo	16/12/2014	155,00
2014	Acconto	16/10/2014	161,33

Si evidenzia che la certificazione riguarda quanto dal contribuente è stato versato come risulta da banca dati per gli anni indicati e non tiene conti di eventuali accertamenti di correttezza e congruità che dovessero essere effettuati sui versamenti di cui sopra.”

Per quanto riguarda i versamenti T.A.R.I. è stata richiesta la certificazione relativa al loro pagamento all’Ufficio Entrate di Ravenna.

Come riportato nelle mail ricevuta in data 13/05/2024 dall’Ufficio Accertamento Tari Ravenna Entrate *“a nome di XXX per l’immobile di Via El Alamein n°2 non sono previsti avvisi di accertamento tari”*.

Per quanto riguarda le spese condominiali è stata richiesta la certificazione relativa al loro pagamento all’amministratore condominiale.



Come da estratto conto al 18/09/2024.

Periodo: 01-06-2023 - 31-05-2024

ELENCO RATE				VERSAMENTI EFFETTUATI			
N°	Descrizione	Data scadenza	Importo	N°	Data	Esecutore	Importo
	Saldo precedente	30-11-2023	€ 1.870,36	2	29-09-2023	Proprietario	€ 300,00
1	Rata PO	30-11-2023	€ 675,92	4	07-11-2023	Proprietario	€ 300,00
2	Rata PO	31-01-2024	€ 675,90	8	22-12-2023	Proprietario	€ 400,00
3	Rata PO	15-03-2024	€ 675,90				
4	Rata PO	15-05-2024	€ 675,90				
Totale scaduto			€ 4.573,98	Totale versato			€ 1.000,00
Totale da scadere			€ 0,00	Vostro debito			€ 3.573,98
Totale (scaduto + da scadere)			€ 4.573,98				



PROVENIENZA DEI BENI

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Giorgio Mirri di Ravenna del 13.07.2000, Rep. n° 46356, registrato a Ravenna il 24.07.2000 al n. 2866, trascritto in data 17.07.2000, si rileva che: *“i signori XXX per la quota indivisa di 1/2 (una metà) e XXX per la quota indivisa di 1/2 (una metà), ciascuno per i propri diritti e quindi complessivamente per l'intero, vendono al signor XXX che accetta ed acquista il seguente immobile:*

- *Porzione del fabbricato sito in Comune di Ravenna, Via El Alamein n. 2, e precisamente quella porzione costituita da un appartamento di civile abitazione al piano terzo di vani utili tre oltre agli accessori con una cantina al piano terra, distinto nel N.C.E.U. di Ravenna – Sezione Ravenna – partita 1026441 – al foglio 103 col mappale 799/sub.8 – p.T.3 – z.c. 1 – cat. A/4 – cl. 4 – vani 6 – rendita Lire 1.080.000.”*

Dalla planimetria catastale estratta dall'Agenzia delle Entrate emerge che il subalterno 8 (immobile oggetto di pignoramento) risulta costituito dall'unità residenziale e da n°2 cantine (una localizzata a Nord-Est e una a



Sud-Ovest), oltre ai locali caldaia e lavanderia comuni a tutti gli alloggi. Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Giorgio Mirri di Ravenna del 13.07.2000, Rep. n° 46356, registrato a Ravenna il 24.07.2000 al n. 2866, trascritto in data 17.07.2000, si evince però che tale subalterno risulta costituito solamente dall'unità residenziale e da una sola cantina (quella a Nord-Est come evidenziato dall'esecutato al sottoscritto): *“Porzione del fabbricato sito in Comune di Ravenna, Via El Alamein n. 2, e precisamente quella porzione costituita da un appartamento di civile abitazione al piano terzo di vani utili tre oltre agli accessori con una cantina al piano terra, distinto nel N.C.E.U. di Ravenna – Sezione Ravenna – partita 1026441 – al foglio 103 col mappale 799/sub.8 – p.T.3 – z.c. 1 – cat. A/4 – cl. 4 – vani 6 – rendita Lire 1.080.000”*. [...] *È compresa nella vendita la proporzionale comproprietà delle parti e cose comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile”*.

Anche dall'atto di mutuo ipotecario e compravendita a rogito del Notaio Dott. Giorgio Mirri di Ravenna del 25.09.1989, Rep. n° 37976, registrato a Ravenna il 12.10.1989 al n° 2475, trascritto in data 27.09.1989 si desume che *“porzione del fabbricato sito in Ravenna, Via El Alamein n. 2, e precisamente quella porzione costituita da un appartamento di civile abitazione al secondo piano di vani utili tre oltre agli accessori con una cantina al piano terra, distinto nel N.C.E.U. di Ravenna [...] al foglio 103 col mappale 799/sub.8 – p.T.3° - cat. A/4 – cl. 4 – vani 6 - rendita Lire 1.560.”*.

Si rimanda alla tavola 3 in allegato.

Si ritiene che il Giudice debba valutare e decidere sulla proprietà della



seconda cantina indicata nelle planimetrie catastali del foglio 103, mappale 1714, sub. 8.

Si ritiene necessario un aggiornamento delle planimetrie catastali. A tal proposito si rimanda alle tavole 01 di confronto in allegato tra Stato di Fatto e Catasto.



ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Aggiornati al 06.09.2024)

ISCRIZIONI

Art. 1460 del 08.06.2020

IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO IN RINNOVAZIONE IPOTECA ISCRITTA IN DATA 17.07.2000
art.2755

ISCRIZIONE: € 390.441,42

SORTE: € 130.147,14

GRAVA in Ravenna (RA) censito al CF Ra/Ra al F.103 M.799/8

Art. 4006 del 27.12.2017

IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE: € 91.000,00 SORTE: € 52.000,00 DURATA anni 10

GRAVA in Ravenna (RA) censito al CF Ra/Ra al F.103 M.1714/8

Art. 1325 del 26.04.2023

IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE
AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

ISCRIZIONE: € 158.185,20

SORTE: € 79.092,60

GRAVA in Ravenna (RA) censito al CF Ra/Ra al F.103 M.1714/8



TRASCRIZIONI CONTRO

Art. 3398 del 11.03.2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

ATTO GIUDIZIARIO del 04.03.2024 UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE
RAVENNA Repertorio 872.

OSSERVAZIONI: da relazione redatta in data 06.09.2024 dallo Studio XXX
si osserva che *“Servitù, patti, clausole e condizioni contenuti o richiamati
nell’atto ricevuto dal Dr. Alberto Raponi di Ravenna in data 30 agosto 1979
rep.82267/5748 registrato ivi in data 14 settembre 1979 al n.5873 mod.1[^] e
trascritto in data 10 settembre 1979 all’art.6821 e nell’atto Dr. A. Raponi del
24 febbraio 1969 rep.23433 trascritto in data 26 marzo 1969 all’art.2438”.*



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 aggiornato dal D.L. del 22.06.2012 n. 83 e
successive modifiche ed integrazioni.



REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

Si è proceduto ad effettuare una ricerca delle pratiche edilizie relative
agli immobili eseguendo una ricerca e successivo accesso agli atti presso



l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna per prendere visione e copia delle pratiche edilizie di seguito citate:

- Licenza di costruzione n°517 rilasciata il 25/03/1959 **Prot. n. 7328** per “la costruzione di fabbricato in via San Mama” presentata da XXX;
- Rinnovo del PdC (n°517/1959) n°2476 rilasciato il 24/11/1959 **Prot. n. 33633** per “la costruzione di fabbricato in via San Mama” presentata da XXX;
- Abitabilità rilasciata il 08/02/1961 **Prot. n. 34855** per “la costruzione di fabbricato in via San Mama” presentata da XXX;
- D.I.A. n°6019 del 21/08/2002 **Prot. n. 42140** per “Rifacimento della lattoneria e del manto di copertura, ritinteggiatura con tinte diverse dall'originale, idropittura parti esterne su muratura a vista” presentata da XXX;

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare risale al 1959.

Dal confronto con lo stato dei luoghi, riscontrato durante il sopralluogo del 17/05/2024 e quanto riportato nelle tavole della Licenza di Costruzione n°517/1959 prot. 7328 presentata presso il Comune di Ravenna, **si sono riscontrate le seguenti discrepanze:**

- modifica di tramezzo tra le due camere da letto;
- modifica di alcune spalline di porte;
- posizione di alcune finestre/porta-finestre;
- modifica di muretto adiacente alla porta d'ingresso all'appartamento;
- mancata realizzazione di alcuni pilastri costituenti il telaio della



struttura dell'intero fabbricato;

- realizzazione di due pilastri nella cantina al piano terra;
- modifica della forma e del posizionamento di tramezzo con la cantina adiacente.

Per maggiore comprensione si rimanda alla tavola 02-comparativa tra stato autorizzato e stato rilevato.

Si ritiene che non ci siano difformità che impediscano la commercializzazione del bene e che tali difformità siano sanabili.

Urbanisticamente i beni oggetto di stima sono inseriti in un'area destinata dal **Piano Strutturale Comunale Associato (PSC)** del Comune di Ravenna (adottato con Delibera di C.C.P.V. n. 117/005 del 23/06/2005, approvato con delibera di C.C.P.V. n. 25/2007 del 27/02/2007 e pubblicato B.U.R. n. 57 del 26/04/2007):

- PSC 2.1 "Sintesi degli spazi e dei sistemi" l'immobile ricade in "*spazio urbano*";
- PSC 2.2 "Spazio naturalistico" l'immobile ricade in "*Componenti idrogeomorfologiche vegetazionali - Arenile naturale*";
- PSC 2.3 "Sistema paesaggistico - ambientale" l'immobile ricade in "*Contesti paesistici di area vasta: 9 - la città e il porto di Ravenna*";
- PSC 2.4 "Spazio rurale" l'immobile non presenta alcun vincolo;
- PSC 2.5 a "Sistema della mobilità e delle attività produttive" l'immobile non presenta alcun vincolo;
- PSC 2.5 b "Sistema della mobilità ciclabile" l'immobile si trova nei



pressi di una pista ciclabile di progetto;

- PSC 2.6 “Emergenze culturali, turistiche e ricreative” l’immobile ricade in “*Polarità attrattive culturali – zone di rilevante interesse storico monumentale*”;

- PSC 2.8 a “Capoluogo - sistema della mobilità” l’immobile non presenta alcun vincolo;

- PSC 2.8 b “Capoluogo - sistema del verde – Progetti urbani” l’immobile non presenta vincoli;

- PSC 2.8 c “Capoluogo - sistema delle aree a destinazione pubblica con potenzialità edificatoria da collocare a distanza” l’immobile non presenta vincoli;

- PSC 3 “Spazi e sistemi – foglio 13 Capoluogo” l’immobile ricade in “*Spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento (Titolo VI Capo 3°) prevalentemente residenziale Art. 96*”;

- PSC D.1.1.a “Carta dei vincoli sovraordinati: sintesi del PTCP” l’immobile non presenta vincoli;

- PSC D.1.1.c “Piani di bacino: aree a rischio di inondabilità” l’immobile non presenta vincoli;

- PSC D.1.3.a “Carta dei vincoli indotti: fasce di rispetto elettrodotti alta tensione” l’immobile non presenta vincoli;

- PSC G1.1 “Aree soggette a vincoli paesaggistico – Ricognizione delle aree vincolate ai sensi della L.R. 31/2002, art. 46” l’immobile non presenta vincoli;

- PSC G1.2 “Carta dei vincoli paesaggistici vigenti – Ambiti di



tutela” l’immobile non presenta vincoli;

- PSC G1.3 “Carta dei vincoli ambientali vigenti – Parco Delta del Po e aree di protezione degli habitat – Vincolo idrogeologico (aree urbanizzate)” l’immobile non presenta vincoli;

- PSC G1.4 “Carta dei vincoli e disciplina sovraordinata – Ambiti di tutela” l’immobile ricade in “*Paleodossi di modesta rilevanza che a causa di profonde trasformazioni di carattere urbanistico o a seguito di bonifiche fondiari hanno perso la morfologia il micro rilievo originario*”;

- PSC G2.1 “Carta per la qualità del territorio” l’immobile non presenta vincoli;

Il bene oggetto di stima è inserito in un’area destinata **Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.) del Comune di Ravenna**, adottato il 03.07.08 con Delibera di C.C. n. 64552/102, approvato il 28.07.09 con Delibera di C.C. n. 77035/133, e divenuto operativo con la pubblicazione sul BUR n°152/2009 il 26/08/2009) e successive modifiche come di seguito riportato:

- RUE 2 “Regimi normativi della città esistente e del territorio extraurbano” l’immobile ricade in “*Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente residenziale, Titolo VIII: SU3 – Tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a 4 piani fuori terra e oltre*”;

- RUE 7.1 “Guida all’inserimento paesaggistico degli interventi – Carta dei caratteri del paesaggio e contesti paesistici locali” l’immobile ricade in “*caratteri antropici del paesaggio, città consolidata o in via di*



consolidamento – morfologie degli impianti recenti morfologicamente definiti, non completi”;

- RUE 9 “Aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della parte terza del D.Lgs 42/2004” l’immobile non presenta vincoli;

- RUE 10.1 “Overlay vincoli paesaggistici vigenti art. 136 e 142 e beni archeologici art. 10 – 13 ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio” l’immobile non presenta vincoli;

- RUE 10.2 “Overlay vincoli ambientali vigenti” l’immobile non presenta vincoli;

- RUE 10.3.1 “Overlay sintesi del PTCP: tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico-culturali” l’immobile non presenta vincoli;

- RUE 10.3.2 “Overlay sintesi del PTCP: dossi, paleodossi e sistemi dunosi” l’immobile ricade all’interno delle “*Paleodossi di modesta rilevanza che a causa di profonde trasformazioni di carattere urbanistico o a seguito di bonifiche fondiari, hanno perso la morfologia e il micro rilievo originario, Art. 3.20c*”;

- RUE 10.3.3 “Overlay sintesi del PTCP: piano provinciale di gestione dei rifiuti (PPGR) e piano regionale di tutela delle acque (PRTA)” l’immobile ricade all’interno delle “*aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi*”, perché fa parte delle “*aree urbanizzate o destinate ad essere urbanizzate per funzioni prevalentemente residenziali ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti*”;



- RUE 10.4 “Overlay piani stralcio di bacino -rischio idrogeologico”
l’immobile ricade all’interno delle “*Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico – Bacini Regionali Romagnoli Variante di Coordinamento tra i Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni e il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico – TERRITORIO “P2 – Aree di potenziale allagamento (art. 6)”*”;

- RUE 10.4.1 “Overlay direttiva verifiche idrauliche e accorgimenti tecnici – piani stralcio bacino fiumi romagnoli” l’immobile ricade all’interno delle “*Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico – bacini regionali Romagnoli – Tirante Idrico di riferimento – Allegato 6 “fino a 50 cm”*”;

- RUE 10.5 “Overlay canali rete scolanti – Consorzi di Bonifica”
l’immobile non presenta vincoli;

- RUE 12a “Quadro conoscitivo”:

- Tavola QC 05b “Carta archeologica del territorio comunale”
l’immobile non presenta vincoli;

- Tavola QC 10 “Carta delle potenzialità archeologiche del territorio” l’immobile ricade nell’ambito di “*Aree di potenzialità archeologica*”, “*2 – Suburbio di Ravenna*”;

- RUE 12b “Carta archeologica”:

- Tavola CA 02 l’immobile ricade nell’ambito di “*Zone ed elementi di interesse archeologico - zona di tutela delle potenzialità archeologiche e zona di Tutela 2b*”.



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo del 17.05.2024 l'immobile risultava di proprietà del sig. XXX e occupato dallo stesso.



DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE

L'immobile a destinazione d'uso residenziale, oggetto del pignoramento, è sito nel Comune di Ravenna (Ra), al piano terzo di un fabbricato sito in via El Alamein n. 2 (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sezione RA, al Foglio 103, map. 1714, sub. 8).

L'edificio residenziale di cui fa parte l'immobile in oggetto, risalente al 1960, si trova nella zona Sud di Ravenna nei pressi dello Stadio Comunale, e risulta facilmente raggiungibile dalla SS 16 "Strada Adriatica". Nel raggio di pochi chilometri è collegato con il parco nazionale delle Saline di Cervia e con il parco divertimenti di Mirabilandia.

L'immobile risulta composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere, un bagno e un ripostiglio. Oltre ad un balcone sul fronte Nord accessibile sia dal soggiorno che dalla cucina.

L'appartamento è dotato di una cantina al piano terra del fabbricato condominiale.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile si trova in uno stato di conservazione buono, l'ingresso condominiale così come le facciate esterne e il tetto risultano ristrutturati (anno 2002); l'appartamento non presenta particolari problemi, si segnalano una lesione di lieve entità a soffitto in



una delle camere da letto e una leggera lesione in un tramezzo.

STRUTTURA EDIFICIO

- **Strutture Verticali** muratura e c.a.
- **Strutt. Orizz. (Solai)** solai in laterocemento.

- **Copertura** a falde.

• FINITURE ESTERNE

- **Pareti Esterne** muratura a vista e in parte intonacate e tinteggiate.
- **Porta ingresso al condominio** in alluminio.
- **Porta di accesso all'appartamento** in legno.
- **Pavimentazione esterna corte** ghiaia. Parte della corte è adibita a giardino condominiale.

- **Ascensore** non presente nel condominio.

• FINITURE INTERNE APPARTAMENTO

- **Pareti Interne** pareti intonacate e tinteggiate. Sono inoltre presenti rivestimenti in ceramica in cucina e in bagno.
 - **Porte Interne** legno tamburato.
 - **Porta ingresso** blindata.
 - **Finestre e porte-finestre** in pvc. Presenti zanzariere.
 - **Oscuranti** tapparelle in pvc e cassonetto in legno.
 - **Pavim. Interne** in ceramica.
 - **Pavimento balcone** in gres.
 - **Bagno** dotati di wc, bidet, lavabo e doccia. Rivestimenti sono in ceramica.
- **IMPIANTI** gli impianti idrico/sanitario, elettrico, riscaldamento sono



sottotraccia e si ritengono funzionanti. La caldaia risulta essere condominiale. L'appartamento risultato dotato di impianto di aria condizionata, sono presenti n°2 split (uno nel soggiorno e uno nel disimpegno). È stato possibile reperire certificato di conformità della caldaia centralizzata.

Si segnalano una lesione a soffitto in una delle camere da letto e una lesione in un tramezzo.

ACCESSORI

- **Cantina:** al piano terra è presente una cantina accessibile dall'esterno e dall'ingresso comune del condominio. Il solaio nella zona del ripostiglio risulta in laterocemento.

Nota bene: Dalla planimetria catastale estratta dall'Agenzia delle Entrate emerge che il subalterno 8 (immobile oggetto di pignoramento) risulta costituito dall'unità residenziale e da n°2 cantine (una localizzata a Nord-Est e una a Sud-Ovest), oltre ai locali caldaia e lavanderia comuni a tutti gli alloggi. Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Giorgio Mirri di Ravenna del 13.07.2000, Rep. n° 46356, registrato a Ravenna il 24.07.2000 al n. 2866, trascritto in data 17.07.2000, si evince però che tale subalterno risulta costituito solamente dall'unità residenziale e da una sola cantina (quella a Nord-Est come evidenziato dall'esecutato al sottoscritto).

- **Balcone:** l'unità immobiliare è dotata di balcone accessibile sia dal soggiorno che dalla cucina. Il pavimento è realizzato con piastrelle in gres. Il parapetto metallico esistente risulta in buono stato. L'intradosso



del balcone appare usurato, in particolare la tinta risulta scrostata in diversi punti.

CONSIDERAZIONI GENERALI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile si trova in uno stato di conservazione buono; l'appartamento non presenta particolari problemi, si segnalano una lesione a soffitto in una delle camere da letto e una lesione in un tramezzo.



CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è di **mq. 104,99 circa**, così costituita:

- Piano terzo:
 - Locali principali mq. 88,64
 - Balcone mq. 4.26
- Piano terra:
 - Cantina mq. 12.09.



CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico - comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie Immobiliari locali, Osservatorio



Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal "Consulente Immobiliare" e localmente dall'"Osservatorio immobiliare Ravenna e provincia".

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia,
- destinazione urbanistica,
- destinazione d'uso,
- vetustà,
- livello di piano
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili simili,

visto, infine, l'attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che, in condizioni di libero mercato, il valore commerciale dei beni in oggetto, considerato nello stato occupazionale attuale (con contratto di affitto), sarebbe il seguente:

- **Immobile residenziale - fg. 103, map. 1714, sub. 8 (sup. commerciale mq 104,99 = € 162.726,75;**

Si nota che alcuni ambienti relativi al fabbricato residenziale sono stati



valutati con un livello di qualità inferiore al 100% (come da tabella di stima sottostante).

Considerando la presenza di difformità riscontrate si ritiene di dover detrarre un importo ipotizzato pari a € 3.000 per la presentazione di una pratica edilizia, aggiornamento catastale (e/o eventuali sanzioni), ed un importo pari a € 2.000 per la rasatura delle leggere fessure interne.

Il valore commerciale dell'immobile si valuta pertanto pari a **€ 161.726,75**.

Considerato però che **l'importo da proporre per la base d'asta** dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobili che saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si ritiene equo determinare tale valore in:

€ 137.317,74 (centotrentasettemilatrecentodiciassette/74).

n°	DESCRIZIONE	h	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE		percentuale di proprietà	VALORE DI MERCATO		
				A = coeff. dest. uso	Sup. commerciale (Sup. lorda x A)		euro/mq virtuale	sup. B = livello qualità.	valore (euro/mq x B)
1	ABITAZIONE Fg.103 Mapp.1714 Sub. 8								
	Piano terzo								
	locali principali	2.85 m	88.64 mq	100%	88.64 mq	1	1550.0 €/mq	100%	€ 137.392.00
	balcone		8.52 mq	50%	4.26 mq	1	1550.0 €/mq	100%	€ 6.603.00
	Piano terra								
	cantina	2.16 m	24.17 mq	50%	12.09 mq	1	1550.0 €/mq	100%	€ 18.731.75
superficie totale			121.33 mq	sup. tot. Commerciale =	104.99 mq		VALORE COMMERCIALE =		€ 162,726.75
Detrazione ipotizzate per ripristinare le difformità riscontrate, presentazione di pratiche edilizie, aggiornamento catastale e sanzioni									-€ 3,000.00
Detrazione per rasatura delle leggere fessure interne									€ 2,000.00
							VALORE COMMERCIALE DECURTATO =		€ 161,726.75
Detrazione per vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano									-€ 24,409.01
							VALORE FINALE =		€ 137,317.74



Ritiene così il sottoscritto di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.



Casola Valsenio, 20 settembre 2024

il CTU

ing. Marco Campoli

