TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. SAMUELE LABANCA

*** * *** **R.G.Es.112/2023**

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE **Udienza 24/07/2024**

Promosso da: **Ore 10:20**

…….. (AVV. ……)

contro

…….. (AVV. ……)

*** * ***

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto Dott. Labanca Samuele, con decreto in data 09/02/2024 nominava la scrivente Ing. Fornasari Federica, iscritta all'albo degli ingegneri della Provincia di Ravenna con il n. 1785, (con studio in Ravenna - Viale Della Lirica n.49) Consulente Tecnico d'Ufficio.

All'accettazione dell'incarico del 14/02/2024 il Giudice dell'esecuzione formulava all'esperto i seguenti quesiti relativi allo svolgimento dell'incarico contestualmente consegnatogli in copia:

a) "Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

Firmato Da: FORNASARI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a956aa720fda5184168e0c9e3310a2

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

***In secondo luogo**, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

***In terzo luogo**, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al

Firmato Da: FORNASARI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a956aa720fda5184168e0c9e3310a2

coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E."

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il

Firmato Da: FORNASARI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a956aa720fda5184168e0c9e3310a2

controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era

Firmato Da: FORNASARI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a956aa720fda5184168e0c9e3310a2

intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali

Firmato Da: FORNASARI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a956aa720fda5184168e0c9e3310a2

insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti

Firmato Da: FORNASARI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a956aa720fda5184168e0c9e3310a2

giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip *(sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo*).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della

Firmato Da: FORNASARI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a956aa720fda5184168e0c9e3310a2

completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

***

La sottoscritta ha proceduto all'esame dei documenti agli atti e successivamente accedeva agli uffici competenti (Agenzia delle Entrate-Settore Territorio, Agenzia delle Entrate-Ufficio Pubblicità Immobiliare, agli uffici tecnici del Comune di Ravenna, al fine di reperire tutta la documentazione e le notizie necessarie per avere massima chiarezza sulla proprietà oggetto di esecuzione immobiliare.

In seguito, sulla scorta dei documenti agli atti e di quelli acquisiti direttamente, procedeva in data XX/XX/2024 al necessario sopralluogo durante il quale eseguiva minuziosi rilievi, accertamenti tecnici e successivamente procedeva a redigere, ad espletamento dell'incarico ricevuto la seguente ***"RELAZIONE TECNICA".***

***

Il Giudice dell'esecuzione ricorda all'esperta che ella, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine perentorio del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto che la ha nominata, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore - a quest'ultimo anche se non costituito con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa, nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari, predisponendo in tal caso delle risposte scritte alle eventuali osservazioni.

***

Firmato Da: FORNASARI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a956aa720fda5184168e0c9e3310a2

VERIFICHE DI CUI AL PUNTO a):

Esaminati gli atti della procedura si è potuto verificare che il creditore ha depositato la certificazione notarile a firma della Notaio Dott. ……. dove all'interno è stata relazionata la storia ventennale dell'unità immobiliare. In merito alle trascrizioni ed alle iscrizioni si riscontra il deposito dell'ipoteca volontaria derivante da mutuo, della trascrizione del pignoramento del XX/XX/2022 e la trascrizione del pignoramento del XX/XX/2023. Sarà cura della scrivente allegare copia della visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) ove saranno riportate le iscrizioni e le trascrizioni sui beni oggetto della presente relazione.

Nella relazione notarile (secondo caso dei quesiti posti allo scrivente) si precisa che il passaggio dell'immobile agli esecutati è risalente al XX/XX/2020 tramite provvedimento emesso dal Tribunale Ordinario di Ravenna (in virtù di accettazione di eredità con beneficio di inventario) ed è stato trascritto a Ravenna all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare il XX/XX/2021 al n. XXXX Registro particolare e n.XXXX Registro Generale.

Pertanto, l'atto non risale a più di vent'anni dalla data di trascrizione del pignoramento che è l'XX/XX/2023, ai numeri XXXXX di Registro generale, XXXXX di Registro particolare.

Nella relazione notarile, che il creditore procedente ha depositato, sono indicati i dati catastali attuali.

La sottoscritta CTU ha provveduto a richiedere presso lo sportello anagrafe

Firmato Da: FORNASARI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a956aa720fda5184168e0c9e3310a2

del Comune di …….. il certificato di stato civile in cui risulta che il Sig. ……. ha contratto matrimonio a ……. il XX/XX/XXXX con la Sig.ra ……., in regime di separazione dei beni, e di essersi separato dalla medesima in data XX/XX/XXXX e presso il Comune di …… il certificato di stato civile in cui risulta che la Sig. ……. ha contratto matrimonio a …… il XX/XX/XXXX con il Sig. ……. e con atto del Notaio Dott. ……. di aver scelto in data XX/XX/XXXX il regime di separazione dei beni (n. rep XXXXX e n. racc. XXXX).

Il tutto sarà allegato alla documentazione a corredo della perizia.

Ai fini di una più agevole consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- 1) DATI PIGNORAMENTO
- 2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 3) CONSISTENZA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI
- 4) CONFINI
- 5) PROPRIETA'
- 6) SOPRALLUOGO
- 7) DESCRIZIONE DEL BENE
- 8) CONSISTENZA COMMERCIALE
- 9) INDAGINE AMMINISTRATIVA
- 10) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- 11) PROVENIENZA
- 12) ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Firmato Da: FORNASARI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a956aa720fda5184168e0c9e3310a2

- 13) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- 14) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- 15) SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE
- 16) INFORMAZIONI GENERALI
- 17) STIMA DEI LOTTI
- 18) VALORI PROPOSTI COME BASE D'ASTA

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene opportuno servirsi del metodo "sintetico-comparativo"

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale, la destinazione/uso e la consistenza superficiaria dei beni, sia mediante informazioni assunte presso "Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate".

Trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, la sottoscritta, dopo aver determinato i valori commerciali degli immobili, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi, rendendo più competitiva la gara e più veloce la vendita, provvederà ad una riduzione in percentuale del 15% in arrotondamento.

La sottoscritta ritiene, vista la natura e consistenza degli immobili oggetto di relazione, la vendita in unico lotto.

1) DATI DEL PIGNORAMENTO

Firmato Da: FORNASARI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a956aa720fda5184168e0c9e3310a2

In base a quanto risulta dalla documentazione ipo-catastale, i beni oggetto di esecuzione immobiliare sono sottoposti a pignoramento come di seguito riportato:

- Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare – in data X novembre XXXX ai numeri XXXXX di Registro generale, XXXXX di Registro particolare, Presentazione n. X, a favore di "……..." con sede in …….. (XX), C.F. ……., contro "……." per la quota di 500/1000 e contro "……." per la quota di 500/1000 che grava sui beni per la quota di totale **1000/1000** del diritto di proprietà.

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna (codice H199):

- **Sez. Urb. SA - Foglio 36 - particella 275 – sub 2** - cat. A/4 – Classe 1 - Consistenza 5,5 vani - Sup. Cat. Totale Mq. 95, Totale escluse aree scoperte Mq. 95 – Piano T-1 - Rendita € 218,72 - Via Dottor Pietro Nannini n. 21.

3) CONSISTENZA E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Piena proprietà di:

- Abitazione unifamiliare "a schiera", su due piani fuori terra in complesso di n.20 villette a schiera con corte esterna comune con le altre villette e box auto e depositi (beni comuni censibili a tutti i sub) sita nel Comune di Ravenna, Via Dottor Pietro Nannini n. 21 a Sant'Alberto.

Nella località sono presenti servizi primari e secondari quali farmacie, scuole, attività commerciali, uffici amministrativi, luoghi di culto ecc.

La stazione ferroviaria più vicina dista circa 15 km. mentre i collegamenti su

Firmato Da: FORNASARI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a956aa720fda5184168e0c9e3310a2

ruote sono garantiti tramite trasporto pubblico di autobus della Start Romagna e da TPER per i collegamenti in regione.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, risultano:

- Appartamento al piano terra e primo mq. 48,95 x 2 = mq. 97,90

- Autorimesse comuni in corpo staccato (sub 23 e 24 intestati a Tassinari Neo per i propri diritti in quanto sono beni comuni censibili a tutti i sub) mq. 26,00 x 50%= mq. 13,00 (=50% della superficie effettiva i fini valutativi);

- Corte esterna comune a n.20 unità immobiliari per la quota di pertinenza mq. 2767 / 20 x 2% = mq. 2,77 (=2% della superficie effettiva i fini valutativi);

Superficie commerciale complessiva mq. 113,67.

Si specifica che i sub 23 e 24 sono box auto intestati a ……. per i propri diritti (come da visure che si allegano) in quanto come si evince anche dall'elenco subalterni in allegato trattasi di B.C.C (Bene Comune Censibile) a tutti i subalterni, con uso esclusivo del ……...

***

4.0) CONFINI

L'immobile è confinante con muri perimetrali esterni su corte esterna comune lato nord-ovest e sud-est, al sub 1 (ragione …….) lato sud-ovest e al sub 3 (ragione …….) lato nord-est, salvo altri;

5.0) PROPRIETA'

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva catastalmente è intestata a:

- ……, nato a ……. (XX), il XX/XX/XXXX,

Firmato Da: FORNASARI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a956aa720fda5184168e0c9e3310a2

C.F. ……, proprietà per 1000/1000

Deceduto in data XX/XX/XXXX e successivamente trasferito con atto per causa di morte per accettazione di eredità con beneficio di inventario intervenuta con provvedimento emesso dal Tribunale Ordinario di Ravenna in data XX/XX/XXXX, trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare – in data XX marzo XXXX ai numeri XXXX di Registro generale, XXXX di Registro particolare, Presentazione n. X a favore di:

- ……..., nato a …… (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. ……..., proprietà per 500/1000
- ……., nata a …… (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. ……..., proprietà per 500/1000

Per quanto riguarda il versamento IMU e TARI, l'ufficio di Ravenna Entrate, delegato alla riscossione e alla notifica di eventuali pendenze, comunica che relativamente alle imposte sopra citate, esclusivamente per l'immobile oggetto di perizia, gli esecutati e il de cuius …… presentano la seguente situazione debitoria:

Per quanto riguarda la TARI al Sig. ……. risultano notificati i seguenti provvedimenti:

- Provv. XXXX n. XXXXX di € 386,00 notificato il XX/XX/XXXX
- Provv. XXXX n. XXXX di € 131,00 notificato il XX/XX/XXXX
- Provv. XXXX n.XXXXX di €133,00 notificato il XX/XX/XXXX

Per quanto riguarda l'IMU per il contribuente …….. sempre per l'immobile oggetto di perizia dei seguenti provvedimenti:

Firmato Da: FORNASARI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a956aa720fda5184168e0c9e3310a2

In data XX/XX/XXXX sono stati emessi i seguenti avvisi di accertamento IMU: XXX/XXXX - XXX/XXXX - XXX/XXXX - XXX/XXXX. Tali avvisi, essendo decorsi 60 giorni dalla notifica perfezionata in data XX/XX/XXXX per gli avvisi n.XXX e XXX, in data XX/XX/XXXX per gli avvisi n.XXX e XXX, sono divenuti definitivi e, ai sensi delle disposizioni contenute nell'art. 1 – comma 792 e seguenti – della Legge n.160 del XX/XX/XXXX, per procedere al pagamento, all'importo degli stessi vanno aggiunti oneri di riscossione oltre agli interessi di mora conteggiati al tasso di interesse legale.

Si riportano di seguito gli importi attualizzati alla data odierna:

- Avviso XXX/XXXX di € 382,00 + oneri pari a € 22,92 + interessi pari a € 7,61 per un TOTALE di € 412,53
- Avviso XXX/XXXX di € 380,00 + oneri pari a € 22,80 + interessi pari a € 7,61 per un TOTALE di € 410,41
- Avviso XXX/XXXX di € 380,00 + oneri pari a € 11,40 + interessi pari a € 0,23 per un TOTALE di € 391,63
- Avviso XXX/XXXX di € 380,00 + oneri pari a € 11,40 + interessi pari a € 0,00 per un TOTALE di € 391,40

Inoltre, risultano emessi ed in corso di notifica i seguenti avvisi di accertamento:

- Avviso XXX/XXXX di € 388,00
- Avviso XXX/XXXX di € 377,00

Per il contribuente …….. risultano i seguenti provvedimenti:

In data 24/05/2023 sono stati emessi i seguenti avvisi di accertamento IMU: n. XXX/XXXX – n. XXX/XXXX – n. XXX/XXXX – n. XXX/XXXX. Tali

Firmato Da: FORNASARI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a956aa720fda5184168e0c9e3310a2

avvisi, essendo decorsi 60 giorni dalla notifica perfezionata in data XX/XX/XXXX per gli avvisi n.XXX, XXX e XXX, in data XX/XX/XXXX per l'avviso XXX, sono divenuti definitivi e, ai sensi delle disposizioni contenute nell'art. 1 – comma 792 e seguenti – della Legge n.160 del XX/XX/XXXX, per procedere al pagamento, all'importo degli stessi vanno aggiunti gli oneri di riscossione oltre agli interessi di mora conteggiati al tasso di interesse legale.

Si riportano di seguito gli importi attualizzati alla data odierna:

- Avviso XXX/XXXX di € 1.010,00 + oneri pari a € 60,60 + interessi pari a € 20,26 per un TOTALE di € 1.090,86
- Avviso XXX/XXXX di € 700,00 + oneri pari a € 42,00 + interessi pari a € 13,77 per un TOTALE di € 755,77
- Avviso XXX/XXXX di € 410,00 + oneri pari a € 24,60 + interessi pari a € 7,46 TOTALE di € 442,06
- Avviso XXX/XXXX di € 1.003,00 + oneri pari a € 60,18 + interessi pari a € 20,26 TOTALE di € 1.083,44

Inoltre, risultano emessi ed in corso di notifica i seguenti Avvisi di Accertamento IMU:

- Avviso XXX/XXXX di € 495,00
- Avviso XXX/XXXX di € 377,00

Gli esecutati risultano inoltre con situazioni debitorie notificate o in corso di notifica non riferiti a questo immobile ma ad altre posizioni.

***

6.0 SOPRALLUOGO

A seguito della comunicazione inviata all'esecutato dal Custode Avv.

Firmato Da: FORNASARI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a956aa720fda5184168e0c9e3310a2

Radovani Gloria in data XX/XX/XXXX con indicate data e orario del sopralluogo fissato per il giorno XX/XX/XXXX alle ore XX:XX, il sottoscritto ed il custode si sono presentati presso l'immobile al quale era presente l'esecutato che ha consentito di accedere all'immobile e di svolgere regolarmente il sopralluogo (vedi allegato verbale).

***

7.0) DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà di:

Abitazione unifamiliare "a schiera", su due piani fuori terra in complesso di n.20 villette a schiera con corte esterna comune con le altre villette e box auto e depositi (beni comuni censibili a tutti i sub) sita nel Comune di Ravenna, Via Dottor Pietro Nannini n. 21 a Sant'Alberto.

La costruzione dell'intero complesso condominiale (anche se di fatto non esiste il condominio costituito) dove vi è l'unità immobiliare oggetto di perizia risale al 1959, mentre i box auto e depositi (beni comuni censibili a tutti i sub con diritto di uso esclusivo da parte dei singoli) in corpi staccati sul retro sono stati edificati in seguito e condonati nel 1986.

La struttura del fabbricato è in muratura portante in mattoni pieni in laterizio, tipica della zona, il solaio intermedio tra il piano terra e il piano primo è in laterocemento, il solaio di sottotetto così come la copertura a falde inclinate è in laterocemento.

La facciata principale, posta su Via Dottor Pietro Nannini, ha la finitura con intonaco al civile tinteggiato; lo stato di manutenzione è discreto.

L'altra parete esterna sul retro è intonacata e tinteggiata e si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente.

Firmato Da: FORNASARI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a956aa720fda5184168e0c9e3310a2

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

La recinzione della corte comune è presente sia sul fronte strada sia all'interno a delimitare i vari cortiletti ed è costituita da muretto in calcestruzzo con soprastante ringhiera metallica, sul retro sono presenti solo reti metalliche su un piccolo muretto di 15/20 cm.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si sviluppa su due piani fuori terra ed è accessibile sia dalla Via Dottor Pietro Nannini attraverso un ingresso pedonale da cui si accede alla corte esterna comune a tutti i sub ma materialmente delimitata da recinzione metallica, sia dal retro tramite accesso carrabile su corte comune da cui poi si ha accesso sia ai box auto che all'abitazione da una porta posta sul retro.

L'accesso principale all'unità immobiliare avviene dalla corte comune, passando da una piccola veranda in alluminio e vetro (che risulta non regolare dal punto di vista edilizio e catastale) antistante il portone di ingresso.

Entrando nell'unità troviamo un ingresso con il vano scala di collegamento con il primo piano, un ripostiglio/sottoscala, e la zona giorno costituita da una cucina con zona soggiorno collegate tra loro da un'ampia apertura creata su un tramezzo (catastalmente e urbanisticamente risultano due stanze separate accessibili entrambe dall'ingresso ad uso cucina e sala da pranzo). Dall'ingresso si può proseguire nella corte esterna sul retro tramite una porta e avere conseguentemente accesso ai box auto in lamiera metallica comuni a tutti i subalterni con uso esclusivo del sub 23 e 24. Esternamente sopra la porta di accesso alla corte sul retro è presente una piccola pensilina delle dimensioni di 2,00 x 1,70 metri in pannelli sandwich (catastalmente e

Firmato Da: FORNASARI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a956aa720fda5184168e0c9e3310a2

urbanisticamente questa pensilina non risulta).

Ripartendo dal vano scala e proseguendo al piano superiore troviamo la zona notte costituita da un disimpegno, due camere da letto matrimoniali, un bagno e una zona destinata ad armadio a muro.

E' presente anche una zona sottotetto non accessibile.

I pavimenti al piano terra sono in laminato di legno posati sopra ai pavimenti originari, al piano primo sono quelli originali in graniglia nel disimpegno e camere da letto mentre nel bagno sono in ceramica tipo grès di colore marrone, i battiscopa sono in legno di colore bianco.

I rivestimenti del bagno, di colore marrone, e della cucina, di colore bianco, sono in ceramica tipo grès, quello dei gradini della scala in lastre di marmo.

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

Le pareti interne sono con finitura ad intonaco tinteggiato.

I serramenti esterni sono con telaio in pvc e vetrocamera 4-20-4 di recente installazione, mentre gli oscuramenti sono costituiti da tapparelle in plastica.

Le porte interne sono realizzate in legno verniciato con anta a battente.

Le banchine e le soglie sono in marmo biancone.

Per quanto riguarda gli impianti, tutti privi di dichiarazione di conformità quindi non a norma di legge, l'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti:

- impianto di riscaldamento autonomo eseguito con radiatori in acciaio a colonna e generatore di calore a gas, caldaia del tipo standard, posta nel ripostiglio/sottoscala a piano terra.

- impianto di acqua calda sanitaria alimentato da caldaia a gas metano posta nel ripostiglio/sottoscala in quanto trattasi di sistema combinato

Firmato Da: FORNASARI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a956aa720fda5184168e0c9e3310a2

riscaldamento e acqua calda sanitaria.

- impianto elettrico, eseguito sottotraccia

- impianto di raffrescamento estivo con pompa di calore mono-split della marca Panasonic posto al primo piano sulle scale il quale è stato dichiarato come non funzionante.

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 tranne quella della linea telefonica.

Il fabbricato nel complesso risulta aver mantenuto tutte le caratteristiche dell'epoca di costruzione, sia per quanto riguarda le finiture esterne e sia per quelle interne; si presenta in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

***

8.0) CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è stata calcolata ed individuata come segue:

- Appartamento al piano terra e primo mq. 48,95 x 2 = mq. 97,90

- Autorimesse comuni in corpo staccato (sub 23 e 24 intestati a Tassinari Neo per i propri diritti in quanto sono beni comuni censibili a tutti i sub) mq. 26,00 x 50%= mq. 13,00 (=50% della superficie effettiva i fini valutativi);

- Corte esterna comune a n.20 unità immobiliari per la quota di pertinenza mq. 2767 / 20 x 2% = mq. 2,77 (=2% della superficie effettiva i fini valutativi);

Superficie commerciale complessiva mq. 113,67.

Firmato Da: FORNASARI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a956aa720fda5184168e0c9e3310a2

Si specifica che i sub 23 e 24 sono box auto intestati a …… per i propri diritti (come da visure che si allegano) in quanto come si evince anche dall'elenco subalterni in allegato trattasi di B.C.C (Bene Comune Censibile) a tutti i subalterni, con uso esclusivo del …….., ovviamente in quanto trattasi di beni comuni censibili non sono di fatto oggetto di pignoramento.

***

9.0) 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 è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 ed ha subito trasformazioni a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di costruire n. XXX – Pratica n. XXXX del XX/XX/XXXX;
- Permesso di costruire n. XXXX – Pratica n. XXXXX del XX/XX/XXXX – PG XXXXX del XX/XX/XXXX (Rinnovo a permesso n. XXX – Pratica n. XXXX del XX/XX/XXXX);
- Autorizzazione edilizia n. XXXX del XX/XX/XXXX – PG XXXXX del XX/XX/XXXX (Variante a permesso n. XXX – Pratica n. XXXX del XX/XX/XXXX);
- Certificato di abitabilità PG XXXX del XX/XX/XXXX
- Concessione sanatoria n. XXXX/XXXX del XX/XX/XXXX PG. XXXXX/XX del XX/XX/XXXX – Istanza n. XXXXX
- Autorizzazione di abitabilità PG XXXXX/XX del XX/XX/XXXX

Firmato Da: FORNASARI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a956aa720fda5184168e0c9e3310a2

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 all'unità immobiliare oggetto della presente perizia, si sono riscontrate delle difformità rispetto ai titoli edilizi presentati. Nello specifico:

- realizzazione di piccola veranda in alluminio e vetro davanti al portone d'ingresso;
- realizzazione di pensilina di dimensioni di 2,00 x 1,70 metri in pannelli sandwich;
- modifiche interne derivanti da spostamento di creazione di apertura in tramezzo interno che divideva la cucina dalla sala da pranzo delle dimensioni di 2,00 x 2,36 metri;
- tamponamento parziale di porta in muro interno che collegava la sala da pranzo con il disimpegno con conseguente creazione solo di un affaccio sul disimpegno e non più un passaggio;
- leggere difformità sulle dimensioni dei vani derivanti dal mancato rilievo a fine lavori.

Si rilevano le medesime difformità tra le planimetrie catastali e gli atti depositati presso l'archivio del Comune di Ravenna.

Si rimanda all'elaborato grafico allegato alla lettera S.

Visto quanto sopra rilevato, ed in base a quanto prescritto dalla Legge Regionale Emilia-Romagna n. 15/2013 e successive modificazioni del luglio

Firmato Da: FORNASARI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a956aa720fda5184168e0c9e3310a2

2017, le difformità dovranno essere regolarizzate attraverso la presentazione di opportuna sanatoria che rilevino lo stato di fatto rendendo conforme il fabbricato.

Il costo complessivo indicativo per la pratica di sanatoria riferita alle unità immobiliari oggetto di esecuzione è pari a € 5.000,00 (euro cinquemila/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 nella zona della città consolidata ed è individuato nel RUE 2 di Ravenna come segue:

- *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 - Articolo Normativa: Articolo Normativa: Art. VIII.6.4 comma 1*
- *paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali – 2.2 Sant'Alberto – Passo di Cortellazzo - Articolo Normativa: Art. IV.1.4 comma 2;*
- *Sistema paesaggistico ambientale, perimetri e limiti, stazioni del Parco Regionale del Delta del Po - Articolo Normativa: Art. IV.1.14 comma 2;*
- *Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, aree di tutela delle potenzialità archeologiche – Zona 3 - Articolo Normativa: Art. IV.1.13;*

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

Firmato Da: FORNASARI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a956aa720fda5184168e0c9e3310a2

modificazioni.

***

10.0) 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 XX/XX/XXXX, Registro generale n. XXXXX, Registro particolare n. XXXXX, Presentazione n.X.

***

11.0) PROVENIENZA

La piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione è pervenuta agli attuali proprietari, nella misura di 1/2 ciascuno, come segue:

- in virtù di accettazione di eredità con beneficio di inventario intervenuta con provvedimento emesso dal Tribunale Ordinario di Ravenna in data XX/XX/XXXX e trascritto a …….. il XX/XX/XXXX al n.XXXX del Registro Particolare, in accoglimento del ricorso ex art. 702 bis c.p.c. promosso dal creditore procedente, a seguito del decesso del Sig. …….. (avvenuto il XX/XX/XXXX).

Il defunto ……. divenne proprietario nella misura di 1/1 in data XX/XX/XXXX, come segue:

- Atto di compravendita con l'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Ravenna a firma del Rag. ……. del XX/XX/XXXX, Rep. N. XXXXX, trascritto a …….. il XX/XX/XXXX al n. XXXX Registro particolare.

***

Firmato Da: FORNASARI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a956aa720fda5184168e0c9e3310a2

12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dalla sottoscritta il 14/06/2024)

-**Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio Provinciale di Ravenna – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare in data XX/XX/XXXX al n. XXX di Reg. Particolare e al n. XXXX di Registro Generale presentazione n.XX per la somma di Euro 242.000,00 (euro duecentoquarantaduemila/00) derivante da concessione a garanzia di finanziamento di originari Euro 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00) a favore della banca "……con sede in ……. (XX), Codice Fiscale ……..

con domicilio ipotecario eletto in …….., Via …….. n. X con atto Notaio Dott. …….. del XX/XX/XXXX, Rep. n. XXXXXX/XXXX;

-**Atto per causa di morte – accettazione di eredità con beneficio di inventario** trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio Provinciale di Ravenna – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare in data XX/XX/XXXX al n. XXXX di Reg. Particolare e al n. XXXX di Registro Generale presentazione n.X a favore di "……..." nato il XX/XX/XXXX a …….. (XX), Codice Fiscale …… per il diritto di proprietà nella quota di 1/2 e "……..." nata il XX/XX/XXXX a …… (XX), Codice Fiscale …….. per il diritto di proprietà nella quota di 1/2 con provvedimento del Tribunale Ordinario di Ravenna del XX/XX/XXXX al n. XXXX del Registro Particolare, in accoglimento del ricorso ex art. 702 bis c.p.c. promosso dal creditore procedente, a seguito del decesso del Sig.

Firmato Da: FORNASARI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a956aa720fda5184168e0c9e3310a2

…… (avvenuto il XX/XX/XXXX);

-**Pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Ravenna– Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data XX/XX/XXXX al Registro generale n. XXXX, Registro particolare n. XXXX presentazione n.X a favore di "……." con sede in …… (XX), C.F. ……..., che grava sul bene per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà;

-**Pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Ravenna– Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data XX/XX/XXXX al Registro generale n. XXXX, Registro particolare n. XXXX presentazione n.X a favore di "……." con sede in …… (XX), C.F. ……..., che grava sul bene per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà;

***

13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Le uniche parti comuni a tutta la schiera di n.20 villette risulta essere la corte comune esterna e autoclave accatastata con il sub 21 e i sub dal 22 al 29, dal sub 32 al 42 e dal sub 44 al 56 in quanto trattasi di autorimesse/depositi accatastate come beni comuni censibili a tutti i sub.

Sui subalterni destinati ad autorimesse/depositi dichiarati come beni comuni censibili (B.C.C.) a tutti i sub vi sono degli usi esclusivi e nello specifico ai proprietari dell'immobile oggetto di perizia è stato concesso anche l'uso esclusivo dei sub 23 e 24 (entrambe autorimesse) in quanto come si evince dalla visura catastale sono intestati al Sig. …… nel limite dei propri diritti che derivano dall'impianto meccanografico del XX/XX/XXXX.

Firmato Da: FORNASARI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a956aa720fda5184168e0c9e3310a2

14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile ad uso abitazione risulta essere abitato solo dell'esecutato …….. e dalla di lui compagna anche se risulta residente altrove come da certificato di residenza allegato.

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.

15.0) SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

La scrivente rileva che non risultano spese di gestione o manutenzione ordinaria dell'immobile a livello di parti comuni in quanto di fatto non vi è neanche un condominio costituito quindi fino ad oggi ognuno si è occupato singolarmente di eventuali spese riguardanti la porzione del proprio fabbricato anche per quanto riguarda i beni comuni censibili (comuni a tutti i subalterni come si evince dall'elenco subalterni e dall'elaborato planimetrico che si riportano in allegato).

***

16.0) 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 XX/XX/XXXX, il sottoscritto CTU, con la presenza del Custode Avv. Radovani Gloria, ha eseguito il sopralluogo; effettuato l'accesso all'unità immobiliare alla presenza anche dell'esecutato Sig. Tassinari Franco, ho espletato le formalità di rito e il rilievo metrico e fotografico redigendo apposito verbale.

- Gli esecutati, alla situazione attuale, risultano proprietari per 1000/1000,

Firmato Da: FORNASARI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a956aa720fda5184168e0c9e3310a2

ciascuno per la quota di 1/2 ed il Sig. …… è in regime di stato libero, in quanto separato e la Sig.ra …… risulta coniugata in regime di separazione dei beni.

- La planimetria catastale attualmente depositata non corrisponde allo stato di fatto riscontrato sul posto in quanto non sono state aggiornate a seguito di lavori edili svolti in assenza di titolo edilizio.

- la vendita immobiliare non è soggetta ad IVA in quanto non sono stati eseguiti lavori di restauro da ben oltre i 5 anni.

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

- L'unità immobiliare pignorata verrà valutata come un unico lotto in quanto trattasi di singola unità immobiliare.

***

17.0) STIMA DEL LOTTO

La stima sarà eseguita considerando l'unità immobiliare come un **unico lotto** in quanto unica unità immobiliare residenziale. 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, la sottoscritta ritiene di poter attribuire un valore unitario al mq. inferiore rispetto a quanto dedotto dagli strumenti valutativi in possesso. Inoltre, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello

Firmato Da: FORNASARI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a956aa720fda5184168e0c9e3310a2

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 immobiliare ad uso casa unifamiliare di civile abitazione composta da un'abitazione (villetta a schiera) su due piani fuori terra in complesso di n.20 villette a schiera. Il tutto sito in Sant'Alberto (RA), via Dottor Pietro Nannini n.21 (vedasi planimetria allegata).

Fascia OMI:

Provincia: Ravenna

Comune: Ravenna

Fascia/Zona: E10/Suburbana/Sant'Alberto

Codice di Zona: E10

Microzona catastale: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

La superficie commerciale dell'unità immobiliare al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è risultata come segue:

- Appartamento al piano terra e primo mq. 48,95 x 2 = mq. 97,90
- Autorimesse comuni in corpo staccato (sub 23 e 24 intestati a Tassinari Neo per i propri diritti in quanto sono beni comuni censibili a tutti i sub) mq. 26,00 x 50%= mq. 13,00 (=50% della superficie effettiva i fini valutativi);
- Corte esterna comune a n.20 unità immobiliari per la quota di pertinenza mq. 2767 / 20 x 2% = mq. 2,77 (=2% della superficie effettiva i fini valutativi);

Superficie commerciale complessiva mq. 113,67.

Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'immobile sulla

Firmato Da: FORNASARI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a956aa720fda5184168e0c9e3310a2

superficie commerciale è pari a €/mq. 1.000,00 (mille/00 euro/mq).

Valore immobile **€ 113.670,00** (centotredicimilaseicentosettanta/00).

***

18.0) VALORI PROPOSTI COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO

La sottoscritta 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 € 113.670,00 - € 5.000,00 (per regolarizzazione urbanistica e catastale) x (-c.ca 15% di deprezzamento in arrotondamento) = **€. 92.000,00 (novantaduemila/00)**.

***

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico a lei affidato, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Ravenna, 18/06/2024

Il CONSULENTE TECNICO

Ing. Fornasari Federica

***

Allegati:

1) Documentazione Fotografica

2) Estratto di mappa

3) Planimetrie catastali

Firmato Da: FORNASARI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a956aa720fda5184168e0c9e3310a2

4) Elaborato planimetrico

5) Elenco subalterni

6) Estratto di RUE

Firmato Da: FORNASARI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a956aa720fda5184168e0c9e3310a2