

**TRIBUNALE CIVILE
DI RAVENNA**

**GIUDICE DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE
DR. SAMUELE LABANCA**

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. .../2022

PROMOSSA DA

....

CONTRO

....

RELAZIONE DEL C.T.U. ING. ALICE PRATI

Ravenna, 19/04/2023



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR. SAMUELE LABANCA

* * *

N. .../2022

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

PROMOSSA DA

....

CONTRO

....



* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di fabbricato unifamiliare, sita nella frazione di Castiglione, nel
Comune di Ravenna, in Via del Castello, 16.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Savio, Fg. 149, map.

432, sub. 3

intestato a:

Proprietà per 1/2

..., nat.. a ... (...) il ..., C.F. ..., residente in ..., ... a ...

Proprietà per 1/2

..., nat... a (...) il ..., C.F. ..., residente in, ... a ...

* * *

CONFINI

Il lotto sul quale insiste il fabbricato confina a nord-est col mappale 306

sul quale insiste un fabbricato, a sud-est col mappale 1153 sul quale

insiste un fabbricato, a nord-ovest con Via del Castello e a sud-ovest con

il mappale 1150 sul quale insiste un fabbricato.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile oggetto di stima risulta pervenuto al proprietario in forza di:

- atto di compravendita a rogito Notaio ... di ..., Rep. n. ... del ...,
trascritto a ... il ... al Reg. Part. n. ... e al Reg. Gen. n. ... con il



quale ... acquistano l'immobile da...

Per la verifica dei titoli di trasferimento nel ventennio si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva prevista dall'art. 567 comma 2, ultima parte, c.p.c., redatta dal Notaio ... di ... in data

Successivamente non sono comunque stati rilevati titoli di trasferimento sul bene oggetto di pignoramento.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 29.03.2023 il bene pignorato risulta interessato dalle seguenti formalità ipotecarie:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del ... - Registro Particolare ...

Registro Generale ...

Pubblico ufficiale ... Repertorio ... del ...

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE CONTRO del ... - Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale ... Repertorio ... del ...

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO

3. TRASCRIZIONE CONTRO del ... - Registro Particolare

Registro Generale ...

Pubblico ufficiale ... Repertorio ... del ...

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

* * *



REGIME FISCALE

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Ravenna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:

- Concessione n. Prot. ... del ... per ampliamento
- Abitabilità Prot. ...
- Condono edilizio PG ... del ...
- SCIA in sanatoria PG ... del ...

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna, dal confronto fra quanto rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi sono state riscontrate molteplici difformità, quali:

- la demolizione della parete che divide soggiorno e pranzo;
- la realizzazione di pareti per creare un disimpegno tra il soggiorno e la camera da letto;
- la realizzazione di una parete tra il disimpegno e il ripostiglio;
- la chiusura e apertura di porte interne anche su muratura portante;
- lo spostamento della cucina, che risulta oggi al grezzo, all'interno del locale pranzo.

Come dichiarato dalla proprietaria tali opere sono state eseguite senza



richiedere permessi comunali.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

- PSC del Comune di Ravenna:

Tavola 027 - Spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento,
prevalentemente residenziale (Art. VI.3°.96)

- RUE del Comune di Ravenna:

Tavola 095- Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento,
Prevalentemente residenziale, SU1 (Art.VIII.6.4 c1) Tessuto edilizio
caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Nell'immobile risultano residenti i due esecutati, i due figli minorenni
oltre al... ..

* * *

FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di
Ravenna, Via del Castello, 16 consiste in un fabbricato unifamiliare,
pertanto non è oggetto di spese condominiali.

Sull'unità immobiliare è presente solo la polizza legata al mutuo, della
quale è stata data evidenza solo il pagamento per il primo anno di mutuo.

* * *

DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile pignorato,
della sua destinazione e consistenza, si procederà alla vendita in un unico



lotto.

* * *

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali della Provincia di Ravenna, il sottoscritto 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 valori per Mq di superficie ragguagliata, tenendo come riferimento la Tabella OMI anno 2022, secondo semestre, riportante per il Comune di Ravenna, fascia Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI, codice di Zona R1, i prezzi di abitazioni di tipo economico A/3 in stato conservativo normale da €/mq 800,00 a €/mq 1.200,00. Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, l'epoca di realizzazione dell'immobile, la qualità, le dotazioni impiantistiche, lo stato di conservazione dell'immobile, si assume il valore unitario di €/mq 1.100,00 per tale fabbricato.

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

Considerando in particolare le caratteristiche dell'immobile si ritiene opportuno non operare nessun deprezzamento, se non quello derivante dalle pratiche di sanatoria necessarie per regolarizzare il fabbricato, che possono considerarsi consistenti in € 10.000,00.

* * *



CONTEGGI DI STIMA

Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 1.100,00 per l'unità immobiliare. Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

Valore dell'abitazione

Mq 168,37 x €/mq 1.100,00 = € 185.207,00

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili (0,00%) € 0,00

restano € 185.207,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene 15% € 27.781,05

restano € 157.425,95

Detrazioni per sanatoria € 10.000,00

restano € 147.425,95

Valore dell'immobile per la piena proprietà (*) € 147.000,00

(Euro centoquarantasettemila/00)

** Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori*

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.



Con Osservanza

Ravenna, 19.04.2023

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Alice Prati

