

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA		
GIUDICE DELL'ESECUZIONE ON.DOTT.....		
* * *		LOTTO N.1
<u>INTEGRAZIONE PERITALE PER ESTENSIONE DEL</u>		N.16/2022 R.G.Es.
<u>PIGNORAMENTO NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE</u>		<u>Udienza</u>
<u>IMMOBILIARE</u>		<u>Ore</u>
Promosso da:		<u>PERIZIA</u>
..... (C.F.91014960396) (Avv.)		<u>ANONIMA</u>
contro		
..... (.....)		
* * *		
<u>2.0) LOTTO N. 1</u>		
<u>Identificazione catastale</u>		
I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:		
Comune di BAGNACAVALLO (Codice A547)-(RA) Catasto dei Fabbricati		
In ditta a : n. 8,		
(C.F.....) diritto di proprietà per 1/1:		
*Foglio 72 Particella 59 subalterno 79 Cat.A/3, Classe 2, consistenza 2		
vani, Indirizzo Via Armando Diaz n...- Piano T, “ dati di superficie Totale		
mq.69- Totale escluso aree scoperte mq.69-Rendita catastale €.160,10;		
*Foglio 72 Particella 59 subalterno 55 Cat.C/6, Classe 2, consistenza 12		
mq., Indirizzo Via Alessandro Manzoni n..., piano T, “dati di superficie		
Totale mq.12, Rendita catastale €.37,18.		
Da ispezione presso la banca dati Catasto Terreni relativa a Comune di		
Bagnacavallo, Foglio 72, Particella 59 si rileva che l’immobile risulta censito		

Firmato Da: BUCCI DIMITRI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 232618



quale Ente Urbano di mq. 2.490.

Consistenza e ubicazione degli immobili

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitativa con sviluppo al piano terreno (monolocale) oltre posto auto scoperto esclusivo in area pertinenziale al complesso edilizio, il tutto facente parte di fabbricato di tipo storico denominato “*Palazzo Rusconi*” ubicato in zona centrale del Comune di Bagnacavallo, Via Armando Diaz n. .. - Via Alessandro Manzoni n....

La superficie commerciale del bene immobile trattato al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è risultata:

- Abitazione P.T. mq. 68,20;

- Posto auto scoperto P.T. mq. 12,00

Si precisa, che ai fini del calcolo della superficie convenzionale, il posto auto scoperto esclusivo sarà computato per 1/2, ciò con le seguenti risultanze:

- Abitazione P2 (vani principali e accessori diretti) => **mq 68,20**

- Posto auto scoperto P.T. => **mq 6,00**

per un Totale in Superficie commerciale convenzionale pari a mq 74,20

Confini

I beni immobili in oggetto confinano con raggio [REDACTED], stessa ditta intestata, parti comuni, salvo altri se ve ne sono.

Proprieta'

..... nato a Reggio N [REDACTED] (C.F.)

diritto di proprietà per 1/1



Descrizione dei beni**Piena proprietà** di unità immobiliare a destinazione abitativa (monolocale)

con sviluppo al piano terra oltre posto auto scoperto esclusivo in area

pertinenziale al complesso edilizio, il tutto facente parte di fabbricato di tipo

storico denominato “*Palazzo Rusconi*” ubicato in zona centrale del Comune

di Bagnacavallo, Via Armando Diaz n. .. - Via Alessandro Manzoni n....

Il “*Palazzo*” nel suo complesso, di pregio estetico e ubicato in pieno centro

storico, è stato oggetto di intervento di totale ristrutturazione nei primi anni

2000 e si presenta attualmente in ottimo stato di manutenzione e

conservazione.

L’accesso all’unità abitativa trattata di cui all’interno “12”, avviene

dall’androne principale, parte comune di pregio identificata dal Sub 44.

Il cespite, ubicato al piano terra del palazzo e accessibile dall’Androne

comune, consta di un unico locale recante caratteristiche di finitura di pregio,

oltre antibagno e bagno.

I paramenti interni risultano civilmente intonacati e tinteggiati colore giallo

chiaro; il soffitto, del tipo a volta di pregevole gusto estetico è rifinito in

tonalità cromatica bianca.

La pavimentazione è in piastrelle di cotto del tipo industriale, impreziosita da

bindello e mosaico centrale. Nel locale igienico e antibagno risulta posata

ceramica di scelta commerciale.

In materiale ceramico risulta altresì il rivestimento della zona cottura, bagno

e antibagno anche se di differente formato e tonalità.

Si rileva in fase di sopralluogo, diffusa presenza a carico delle pareti, di

Firmato Da: BUCCI DIMITRI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 232618



evidenti fenomeni imputabili a umidità di risalita.

Gli infissi interni alle finestre sono del tipo ligneo dotati di vetrocamera spessore standard; esternamente risultano apposte inferriate metalliche e tende alla "bolognese".

La porta di ingresso è composta da infisso ligneo storico a due ante prospiciente l'androne e bussola interna in legno e vetro. Le porte interne sono del tipo ligneo.

L'abitazione è dotata di utenze luce, acqua e gas indipendenti.

L'impianto di riscaldamento risulta alimentato da caldaia murale ubicata nell'antibagno ed elementi radianti in metallo verniciati color chiaro.

Gli impianti tecnologici, apparentemente in buone condizioni, sono comunque da verificarsi in ordine alle vigenti norme in materia.

Il posto auto scoperto ubicato nell'area di corte retrostante il corpo di fabbrica, risulta parzialmente materializzato in loco, dotato di dissuasore di parcheggio in metallo.

La pavimentazione è in ghiaio-terra.

Consistenza commerciale

La superficie commerciale del bene immobile trattato al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è risultata:

- Abitazione P.T. mq. 68,20;
- Posto auto scoperto P.T. mq. 12,00

Si precisa, che ai fini del calcolo della superficie convenzionale, il posto auto scoperto esclusivo sarà computato per 1/2, ciò con le seguenti risultanze:

- Abitazione P2 (vani principali e accessori diretti) => **mq 68,20**



- Posto auto scoperto P.T. => mq 6,00

per un Totale in Superficie commerciale convenzionale pari a mq 74,20

Indagine Amministrativa

Da ricerca effettuata presso gli archivi dell'Unione dei Comuni della
Bassa Romagna - Comune di Bagnacavallo in riferimento ai beni
immobili in oggetto, sono emersi i procedimenti edilizi di seguito
riportati:

- Pratica Edilizia n. 33/2002 del 24/02/2002 – prot. 6336 del 24/04/2002
per restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di complesso
residenziale denominato “Palazzo Rusconi”, intestata a [REDACTED]
..... con sede in Bagnacavallo.

- Pratica Edilizia n. 254/2004 del 29/07/2004 – prot. 11126 del 29/07/2004
per variante alla Pratica Edilizia n. 33/2002, intestata a
..... con sede in Bagnacavallo.

- Pratica Edilizia n. 356/2004 del 20/09/2004 – prot. 13578 del 20/09/2004
per variante alla Pratica Edilizia n. 254/2004, intestata a
..... con sede in Bagnacavallo.

- Pratica Edilizia n. 4678/2005 del 23/03/2005 – prot. 115/05 AG per
comunicazione di fine lavori e domanda di agibilità richiesta da
..... con sede in Bagnacavallo.

NOTE: Si specifica che tale richiesta è relativa a tutte le unità immobiliari
esclusi i sub 73 e 74.

- Prot. n. 10560 del 15/02/2018 per Comunicazione di inizio lavori
asseverata per cambio di destinazione d'uso senza opere da ufficio ad



abitazione, con comunicazione di fine lavori Prot. n. 31493 del 29/05/2019.

Dalla disamina fra quanto autorizzato e quanto rilevato in loco, si riscontra una sostanziale congruenza.

Ferma restando ogni verifica, approfondimento e ulteriore valutazione a cura del futuro proprietario con proprio tecnico incaricato ed in accordo con gli Enti di Competenza preposti (=uffici comunali, servizio sismico, Ausl), anche in ordine alla possibile riconducibilità, di eventuali difformità non riscontrate, alle tolleranze costruttive di cui alla Legge Regionale 23/2004 art.19 bis, 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 e della L.47/85 e successive modificazioni, o, in subordine, procedere al ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto legittimato dai precedenti Titoli Edilizi.

In ultimo, si specifica che le planimetrie catastali dei beni trattati risultano correttamente rappresentare lo stato dei luoghi.

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.

Provenienza

(aggiornamento effettuato dal sottoscritto al 22.02.2024)

All'esecutato, signornato a Reggio nell'Emilia il 27 maggio 1958, codice fiscale, i beni sono pervenuti, per acquisto dal signor



..... infra generalizzato, giusta atto di compravendita a rogito del

Notaio di Misano Adriatico (RN) in data 5 settembre 2019, repertorio

n.15658/11225, debitamente registrato, trascritto a Ravenna in data 10

settembre 2019 ai numeri 16943/11440;

Atti pregiudizievoli

(aggiornamento effettuato dal sottoscritto al 22.02.2024)

Sull'immobile in oggetto gravano le seguenti iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio

Provinciale di Ravenna - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in

data 22 luglio 2005 ai numeri 18607/4272, per l'importo di euro 630.000,00,

capitale euro 350.000,00, a favore della "Banca di Forlì Credito Cooperativo

- [REDACTED],

contro, gravante sulle unità immobiliari identificate con i

subalterni **55, 56, 57, 73** e subalterno **3** (il cui frazionamento ha originato

l'attuale subalterno 79);

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio

Provinciale di Ravenna - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in

data 9 agosto 2011 ai numeri 15754/3176, per l'importo di euro 468.000,00,

capitale euro 260.000,00, a favore della "Banca di Forlì Credito Cooperativo

[REDACTED],

contro....., gravante, fra l'altro, sulle unità immobiliari identificate

con i subalterni **36, 55, 56, 57, 73** e subalterno **3** (il cui frazionamento ha

originato l'attuale subalterno 79);



- **PIGNORAMENTO** trascritto a Ravenna in data 16 maggio 2019 ai

numeri 9162/6101 a favore del "....." con sede a

Bagnacavallo (RA), codice fiscale 9 [REDACTED] contro,

gravante, fra l'altro, sull'unità immobiliare identificata con il subalterno 3 (il

cui frazionamento ha originato l'attuale subalterno 79);

- **PIGNORAMENTO** trascritto a Ravenna in data 8 giugno 2023 ai numeri

11194/8096 a favore del "....." con sede a Bagnacavallo

(RA), codice fiscale [REDACTED] 5, contro gravante su tutte le

unità immobiliari sopra descritte.

Esistenza di parti comuni e servitù

Dall'elaborato planimetrico depositato in banca dati presso l'Agenzia del

Territorio di Ravenna relativo al bene trattato si evince:

-Fg.72-particella 59-sub.44-Bene comune non censibile (androne) ai sub.4-

5-6-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-23-25-26-27-28-29-30-31-32-33-

34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-70-71-72-

73-74-79

-Fg.72-particella 59-sub.45-Bene comune non censibile (ascensore e

macchine ascensore) ai sub.4-5-6-11-12-13-14-15-72-73-79

-Fg.72-particella 59-sub.50-Bene comune non censibile (ingresso, vano

scale, corridoio) ai sub.4-5-6-11-12-13-14-15-71-72-73-74-79)

-Fg.72-particella 59-sub.52-Bene comune non censibile (cortile interno) ai

sub.4-5-6-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-23-25-26-27-28-29-30-31-32-

33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-70-71-

72-73-74-79

Firmato Da: BUCCI DIMITRI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 232618



-Fg.72-particella 59-sub.65-Bene comune non censibile (vano biciclette) ai
sub.4-5-6-8-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-23-25-66-70-71-72-73-74-

79

Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo, effettuato dal sottoscritto congiuntamente al
Custode (=Avv.) in data 28.12.2023 alle ore 11,00, l'immobile
risultava occupato da persona senza titolo.

Tale circostanza, appurata tramite ispezione presso l'Agenzia delle Entrate,
(PEC del 14/02/2024), è stata descritta dal Custode Avv., nella
Relazione depositata dalla stessa in data 19/02/2024.

Successivamente, in data 13/03/2024, l'Avv. redigeva ulteriore
relazione (Istanza n. 13) ove comunicava "di essere stata contattata dall'avv.
Luca Borghesi, presentatosi come difensore del debitore esecutato non
costituito, il quale ha dichiarato che l'immobile sopra descritto è libero
da persone e si è dichiarato disponibile a consegnare la chiave
d'ingresso e che successivamente, in data 7 marzo 2027, il sopradetto
avvocato ha recapitato allo studio della scrivente la chiave d'ingresso
all'appartamento che ora è conservata presso lo studio professionale
della scrivente custode."

Informazioni generali

Da verifiche eseguite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bagnacavallo
come da certificato allegato, si è appurato che:
..... (esecutato) Risulta nato il 27/05/1958 in Reggio nell'Emilia (RE)
Atto N. 630 parte 1 serie A - anno 1958 - Comune di Reggio nell'Emilia

Firmato Da: BUCCI DIMITRI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 232618



(RE)

(C.F.)

Risulta di stato libero.

Risulta residente iscritto all'indirizzo:

[REDACTED]

Effettuata richiesta all'Agenzia delle Entrate in ordine alla verifica sull'esistenza di contratti di locazione in essere, è, pervenuto riscontro ove si

indica che a nome (C.F.), visti gli atti d'Ufficio e le

informazioni acquisite attraverso il Sistema Informativo dell'Anagrafe

Tributaria, non risultano registrati contratti di locazione/comodato in corso.

Da accertamenti eseguiti presso l'Amministratore Condominiale pro-

tempore Geom..... di Bagnacavallo, si rileva che il sig.,

presenta una posizione debitoria alla data odierna per:

- € 3.950,03 relativi all'abitazione Sub 79;

- € 498,12 relativi al posto auto scoperto Sub 55,

per un importo complessivo per il seguente lotto, come da prospetti allegati

forniti all'Amministratore, pari a € 4.448,15

-La vendita dell'immobile non sarà soggetta ad I.V.A.

Stima del Lotto 1 Formato

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene

immobile trattato (vedasi descrizione precedente), della sua destinazione,

delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini

di mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad es. consultazione

dell' O.M.I. e agenzie immobiliari operanti nel settore), il sottoscritto ritiene



di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento,

stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui

attualmente si trova (vedasi descrizione), della necessità di una

regolarizzazione edilizia e che trattasi di beni oggetto di Procedura

Esecutiva, come segue:

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitativa con sviluppo

al piano terreno (monolocale) oltre posto auto scoperto esclusivo in area

pertinenziale al complesso edilizio, il tutto facente parte di fabbricato di tipo

storico denominato “*Palazzo Rusconi*” ubicato in zona centrale del Comune

di Bagnacavallo, Via Armando Diaz n. 21 - Via Alessandro Manzoni n.12.

La superficie commerciale del bene immobile trattato al lordo delle

murature, puramente a titolo indicativo, è risultata:

- Abitazione P.T. mq. 68,20;

- Posto auto scoperto P.T. mq. 12,00

Si precisa, che ai fini del calcolo della superficie convenzionale, il posto auto

scoperto esclusivo sarà computato per 1/2, ciò con le seguenti risultanze:

- Abitazione P2 (vani principali e accessori diretti) =>mq 68,20

- Posto auto scoperto P.T. => mq 6,00

per un Totale in Superficie commerciale convenzionale pari a mq 74,20

Valore del bene immobile € 96.000,00 (=€ Novantaseimila/00)

