

TRIBUNALE DI RAVENNA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. Massimo Vicini

**** **** ****

Esecuzione Immobiliare R.G.n. 118 / 2024

**** ****

Il G.E. Dr. Samuele Labanca nominava la sottoscritta Rontini Sara, nata a Faenza il 29 maggio 1979 con studio in Faenza, Viale Baccarini n. 82, iscritta all'Albo dei Geometri della provincia di Ravenna al n. 1443 ed all'Albo speciale dei Periti di codesto Tribunale, Consulente Tecnico d'ufficio nel sopracitato procedimento esecutivo.

La sottoscritta disponeva l'inizio delle operazioni, con lo studio del fascicolo, procedendo ad effettuare indagini di carattere generale presso i pubblici uffici (Agenzia del Territorio di Ravenna, Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna, Ufficio Tecnico del Comune di Bagnacavallo) ed in data 18.12.2024 unitamente al Custode Giudiziario Avv. Serena Scarano, mi recaì presso il bene posto in Comune di Bagnacavallo, località Traversara Via Traversara n. 52/A. Alla presenza dell'esecutato effettuai i necessari rilievi metrici e fotografici dei locali (vedi Verbale di primo accesso).

Si espone la presente relazione tecnica estimativa, suddividendola nei seguenti capitoli:

- 1) Individuazione catastale del bene e confini;
- 2) Provenienza nel ventennio;
- 3) Occupazione immobile;
- 4) Oneri condominiali;
- 5) Corrispondenza tra pignoramento/trascrizione ed identificazione catastale attuale;
- 6) Divisibilità o indivisibilità e formazione dei lotti;
- 7) Consistenza e descrizione dell'immobile;

- 8) Gravami da visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- 9) Destinazione urbanistica;
- 10) Accertamenti ai sensi della Legge n. 151 del 19/05/1975;
- 11) Valutazione del bene;

**** **** ****

1) – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL BENE e CONFINI

Trattasi di porzione di fabbricato urbano posto in **Comune di Bagnacavallo, località Traversara Via Traversara n. 52/A**, costituita da **un appartamento sviluppato interamente al piano terra** di vani utili tre più accessori, oltre alle comproprietà comuni condominiali, avente la seguente intestazione:

- xxxxx **Piena proprietà ESECUTATO**

Catasto Fabbricati

- **Foglio 66 Mappale 101 Sub. 9** – Categoria A/2 Classe 2° Consistenza vani 3,5 - rendita €. 325,37 (abitazione p. terra).

Alla porzione d'immobile in oggetto sono attribuiti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni o condominiali dell'intero complesso ai sensi dell'Art. 1117 del Codice Civile, nonché ogni altra comproprietà risultante dall'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna, ed in particolare:

- **Mappale 101 Sub. 3** – B.C.N.C. portico e ingresso al p. terra, ripostiglio e corte interna p. terra, scala p.T-1°, disimpegno p. primo _ comune ai sub. 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12;

- **Mappale 101 Sub. 8** – B.C.N.C. corte al p. terra _ comune ai sub. 9 e 10.

Catasto Terreni

L'intero complesso residenziale sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Bagnacavallo al Foglio 66 Mappale 101 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 440.

Confini

Nord : Via Traversara

Sud : Parti comuni

Est : Parti comuni

Ovest : Corte comune e altra U.I.

Storia catastale

L'unità abitativa in questione Subalterno 9 è stata Costituita in data 15.03.2007 con pratica Prot.n. RA0061152 a seguito di ristrutturazione/divisione e fusione dell'originario stabile che risultava identificato al Foglio 66 Mappale 101 sub. 2 (categoria B/6) - si allega visura storica.

**** **** ****

2) – PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, si evince che al ventennio, il complesso immobiliare in oggetto ad uso sala bar/centro ricreativo culturale era intestato alla xxxxx.

A seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Renato Giganti di Lugo del 28.07.2005 Rep.n. 42184/12653, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il 29.07.2005 al Reg.Part.n. 11768, l'intero stabile veniva venduto alla xxxxx

La suddetta società procedette a ristrutturare il complesso immobiliare ai fini abitativi, ed in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Renato Giganti del 07.05.2008 Rep.n. 47953/16728, registrato a Lugo in data 12.05.2008 al N. 2890 e trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il 13.05.2008 al Reg.Part.n. 6046, vendette il bene in questione all'esecutato xxxx, che ne acquisiva la piena proprietà dichiarando di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Da ciò ne deriva l'attuale intestazione.

**** **** ****

3) – OCCUPAZIONE IMMOBILE

Il bene pignorato risulta l'attuale residenza dell'esecutato - vedi certificato di residenza.

Immobile OCCUPATO, DA LIBERARE al decreto di trasferimento.

**** **** ****

4) - ONERI CONDOMINIALI

Non è presente un amministratore condominiale, le spese relative alle parti comuni vengono gestite da un condomino.

**** **** ****

5) – CORRISPONDENZA tra il PIGNORAMENTO/NOTA DI TRASCRIZIONE e l'IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli estremi catastali attuali dell'immobile pignorato corrispondono a quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione, come pure risulta correttamente citata l'intestazione dello stesso in capo all'esecutato.

**** **** ****

6) - DIVISIBILITA' O INDIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI

Esaminate le consistenze e la natura del bene in oggetto, **si ritiene esso non divisibile** e pertanto si individua un **UNICO LOTTO**:

Piena proprietà di porzione di fabbricato urbano posto in Comune di Bagnacavallo, località Traversara Via Traversara n. 52/A, costituita da un appartamento sviluppato interamente al piano terra di vani utili tre più accessori, oltre alle comproprietà comuni condominiali.

Catasto Fabbricati

- Foglio 66 Mappale 101 Sub. 9 – Categoria A/2 Classe 2° Consistenza vani 3,5 - rendita €. 325,37 (abitazione p. terra).

Alla porzione d'immobile in oggetto sono attribuiti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni o condominiali dell'intero complesso ai sensi dell'Art. 1117 del Codice Civile, nonché ogni altra comproprietà risultante dall'elaborato planimetrico

depositato presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna, ed in particolare:

- Mappale 101 Sub. 3 – B.C.N.C. portico e ingresso al p. terra, ripostiglio e corte interna p. terra, scala p.T-1°, disimpegno p. primo _ comune ai sub. 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12;

- Mappale 101 Sub. 8 – B.C.N.C. corte al p. terra _ comune ai sub. 9 e 10.

Catasto Terreni

L'intero complesso residenziale sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Bagnacavallo al Foglio 66 Mappale 101 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 440.

**** **** ****

7) - CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, esterni e metà dei muri in comunione con altre proprietà esclusive o condominiali:

* Abitazione p. terra mq. 71,00

Descrizione

*L'unità abitativa pignorata ha ingresso dal civico 52/A attraverso la piccola porzione di area comune, e si compone al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due camere da letto (una matrimoniale ed una singola) ed un bagno, **il tutto in uno stato di conservazione alquanto deteriorato e malmesso sia per quanto concerne le finiture interne ed esterne che le dotazioni impiantistiche ed igienico-sanitarie, tutte necessitanti di ripristini e rinnovamenti, in quanto il bene è stato colpito dall'alluvione del settembre 2024 ed i locali sono stati sommersi da acqua e fango fino ad una altezza di circa 70 cm. L'assorbimento di acqua da parte della muratura in laterizio ha causato un rigonfiamento dell'intonaco a livello generale in quasi tutti gli ambienti, con successivo "sfarinamento" dello stesso sia nelle pareti perimetrali che tramezzi interni, fino ad una altezza di circa 80 cm. da terra. Le scatole elettriche presenti nei locali risultano aperte con fili elettrici a vista ed il livello di salubrità/abitabilità degli ambienti è precario.***

Il bene necessita di imminenti interventi di risanamento delle murature e ripristino delle finiture interne e dotazioni impiantistiche ed igienico-sanitarie.

Lo stabile residenziale sorge in località Traversara, piccola frazione del comune di Bagnacavallo (dal quale dista circa 5 km) a ridosso dell'argine sinistro del fiume Senio e colpita pesantemente dall'alluvione del settembre 2024; per le attività commerciali ed i servizi per le utenze domestiche, bisogna spostarsi nei paesi limitrofi (Bagnacavallo-Lugo); completa la dotazione di utenze (gas, luce, acqua, telefono) e discreta la possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze.

Il fabbricato residenziale è realizzato con struttura portante in muratura, orditura orizzontale e copertura in latero-cemento, tramezzature interne non portanti in laterizio; presenta inoltre docce e pluviali in rame, tapparelle in pvc e pareti esterne rifinite con intonaco civile tinteggiato.

Caratteristiche di finitura interne l'APPARTAMENTO

- Portoncino di ingresso blindato;
- Infissi alle finestre in pvc e vetro-camera;
- Porte interne in legno (mancanti di cornici);
- Pavimentazione in ceramica in tutti gli ambienti;
- Rivestimento in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura;
- Finitura alle pareti con intonaco civile tinteggiato (in diversi punti ammalorato);
- Impianto elettrico sottotraccia funzionante ma da DA VERIFICARE in base alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti;
- Impianto di riscaldamento autonomo funzionante tramite radiatori e caldaia stagna per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, da VERIFICARE in base alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti.

Nella pratica di abitabilità del 2008, sono allegate le seguenti dichiarazioni di conformità:

- Di.Co. impianto elettrico redatta dalla Ditta xxx datata 22.12.2007 n. 15/2007;
- Di.Co. impianto di riscaldamento redatta dalla Ditta xxx (CT) datata 06.03.2008;
- Di.Co. impianto di acque nere e saponate redatta dalla Ditta xxx datata 15.07.2008;
- Di.Co. impianto di acqua calda e fredda redatta dalla Ditta xxxx datata 15.07.2008.

**** **** ****

8) - GRAVAMI DA VISURE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI R.R.I.I.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, aggiornate alla data dell'11.03.2025 relativamente il bene pignorato, risultano presenti:

Trascrizioni pregiudizievoli:

* **Pignoramento immobiliare** a favore di xxxx, contro xxxx, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **31.10.2024 Reg.Part. 15333, gravante la piena proprietà del bene in questione (C.F. Foglio 66 Mappale 101 sub. 9).**

Iscrizioni :

* **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **13.05.2008 Reg.Part. 2295** per €. 200.000,00 a favore di xxx, a garanzia di finanziamento della durata di anni 30 (debito originario €. 100.000,00), concesso con atto Notaio Giganti Renato del 07.05.2008 Rep.n. 47954/16729, contro xxx, **gravante la piena proprietà del bene in questione (C.F. Foglio 66 Mappale 101 sub. 9).**

**** **** ****

9) – VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnacavallo, è emerso che l'intero complesso immobiliare, di cui fa parte l'unità abitativa pignorata, è stato interessato dai seguenti atti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 149 del 04.11.1987 (prot.n. 11833 del 04.11.1987), a nome di xxxx per modifiche interne nel locale bar;

- Agibilità del 24.06.1989;
- DIA n. 123 del 29.03.2005 (prot.n. 5086) per intervento di ristrutturazione e cambio d'uso parziale di fabbricato urbano;
- DIA n. 106 del 08.03.2007 (prot.n. 3442) quale Variante alla DIA n. 123/2005, per intervento di ristrutturazione e cambio d'uso parziale di fabbricato urbano;
- Comunicazione di Fine Lavori e richiesta di Abitabilità n. 124 del 21.03.2008 (prot.n. 4556) completa di allegati, relativa alle 6 unità abitative;

Ad oggi, per il bene in questione, non sono stati rilasciati ulteriori permessi edilizi.

Dalle verifiche svolte in loco, lo stato attuale dei luoghi appare sostanzialmente in linea con i permessi rilasciati sopraelencati, ad eccezione di alcune lievi difformità che riguardano : diversa dimensione della porta di ingresso, lieve traslazione e diversa lunghezza del tramezzo che separa l'ingresso dal soggiorno e diverso posizionamento della porta che conduce alla zona notte, ovviamente fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'aggiudicatario a proprie spese attraverso un proprio tecnico, per eseguire una verifica puntuale di eventuali non corrispondenze.

Il nuovo proprietario potrà sanare tale irregolarità, presentando una pratica edilizia di sanatoria corredata di tutta la documentazione necessaria in base alla normativa vigente, e pagando una sanzione amministrativa. La planimetria catastale potrà essere aggiornata nell'ambito della suddetta pratica. Il fabbricato risulta giustamente inserito in mappa.

La sottoscritta ritiene che i costi per l'espletamento della pratica edilizia in sanatoria compresa la sanzione amministrativa, possano essere stimati in complessivi € 7.000,00.

Non è superfluo sottolineare che quanto sopra riportato, si basa sulla normativa urbanistica oggi vigente, e che non si esclude, al momento della presentazione della

domanda di sanatoria, un diverso inquadramento delle procedure e quindi dei costi e delle oblazioni.

**** **** ****

10) - DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, in base al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) Unione Bassa Romagna – Comune di BAGNACAVALLLO adottato con delibera del Consiglio Comunale n.35 del 28.04.2011, pubblicato nel B.U.R. il 18.07.2012 n. 127 e succ. varianti ecc. – Tavola 1 BC2 il bene rientra tra gli :

- AUC.4 – Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste di buona o discreta qualità insediativa dei centri minori e delle frange urbane” Art. 4.2.4 NdA.

**** **** ****

11) - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA LEGGE N. 151 DEL 19/05/1975

L'esecutato ha acquisito la piena proprietà del bene a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Renato Giganti del 07.05.2008 Rep.n. 47953/16728, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il 13.05.2008 al Reg.Part.n. 6046, dichiarando di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

**** **** ****

12) - VALUTAZIONI

Metodo di CONFRONTO

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono assunte informazioni presso le Agenzie Immobiliari locali, presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (quotazioni OMI), e presso la banca dati del BorsinoImmobiliare.it; individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato, *nel merito si può riferire che attualmente nella frazione di Traversara, per immobili di qualità “nella media di zona”, possa essere stimata la seguente*

valutazione:

* Abitazione p.terra	mq. 71,00 x €.	800,00/mq. =	€.	56.800,00
* quota parti comuni a forfait			€.	<u>1.800,00</u>
Sommano in totale			€.	58.600,00

Alla luce di quanto sopra esposto, **si dovrà tener conto che il bene necessita di interventi di ripristino (post alluvione) alle murature, alle finiture interne ed alle dotazioni impiantistiche ed igienico-sanitarie**, si ritiene pertanto di ribassare il valore testè ricavato di un 20% ed arrotondarlo ad €. 47.000,00.

Tenuto conto **della necessità di sanare il bene pignorato**, si decurteranno dal valore testè ricavato i costi per l'espletamento delle pratiche urbanistiche di sanatoria/catastali compreso l'onere sanzionatorio, stimati complessivamente in circa €. 7.000,00, ottenendo così un valore pari ad €. 40.000,00.

Inoltre, tenuto conto dello **"spopolamento" delle zone della Bassa Romagna colpite dagli eventi alluvioni degli ultimi due anni**, e senza dimenticare **che lo scopo della presente stima è quello di determinare un importo da proporre per la base d'asta e quindi un valore di pronto realizzo conseguente ad un'esecuzione forzata**, la sottoscritta ritiene che per l'immobile in oggetto, **DA LIBERARE al decreto di trasferimento**, venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **in assenza di garanzia per vizi del bene**, si possa ridurre il valore testè ricavato in misura forfettaria predeterminata di un 10%, portando il valore finale di stima pari ad €. **36.000,00 (trentaseimilaeuro/00) Valore di stima del bene**

***** ***** *****

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Faenza, lì 19.03.2025

Il C.T.U.

ALLEGATI:

- 1 - Verbale di sopralluogo;
- 2 - Identificazione catastale;
- 3 - Documentazione fotografica;
- 4 – Atto di provenienza;
- 5 – Certificato di residenza esecutato;
- 6 - Atti amministrativi abilitativi;
- 7 - Visure presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna;
- 8 – Descrizione sommaria Lotto Unico;

