

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE N. 143/2023 R.G.E.**

G.E. Dott. Paolo Gilotta

PROMOSSO DA

.....

.....

CONTRO

.....

.....

Udienza del 17/07/2024, ore 11:10

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

ESPERTO INCARICATO:

ING. GUIDO VIOLANI

Via Bergantini n.6 – 48018 Faenza (RA)

Tel. 0546/680844 – Fax. 0546/699446

guido.violani@violaniassociati.it

Il Giudice alle Esecuzioni con decreto in data 08.02.2024 nominava per il procedimento in oggetto Esperto estimatore l'Ing. Guido Violani, con studio in Faenza Via Bergantini, 6, conferendo l'incarico di rispondere ai quesiti riportati nell'Ordinanza di nomina.

PREMESSA

Lo scrivente presa visione della documentazione agli atti ha compiuto i preliminari controlli, ha svolto i sopralluoghi necessari, ha eseguito accertamenti, rilievi, misurazioni, riprese fotografiche; ha effettuato accessi allo Sportello Unico dell'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna - Comune di Bagnacavallo, all'Agenzia delle Entrate Territorio - Catasto Fabbricati e Terreni e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e ha provveduto a depositare in data 19.03.2024 le verifiche preliminari che si riepilogano di seguito:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva;
- in riferimento agli immobili oggetto di pignoramento sono state prodotte due certificazioni
 - la prima con validità al 30 ottobre 2023
 - la seconda con validità al 12 gennaio 2024

che risalgono fino agli atti di acquisto derivativi trascritti in data superiore ai venti anni la trascrizione del pignoramento;

- l'estratto di mappa catastale non è stato prodotto e lo scrivente quindi ha provveduto al reperimento degli stessi;
- relativamente alla cronistoria catastale, le Certificazioni notarili riportano solamente l'attuale identificazione catastale ed è stata prodotta pertanto anche la visura catastale storica di ciascun immobile oggetto del compendio;
- il Creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dei debitori esecutati e lo scrivente ha quindi provveduto alla richiesta per l'acquisizione dello stesso, dal quale risulta che i debitori sono coniugi.

Relativamente al regime patrimoniale si rimanda al capitolo *H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO*.

L'esperto estimatore incaricato, per rispondere ai quesiti in oggetto, opererà secondo i seguenti indirizzi:

A – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTO DI PIGNORAMENTO (Quesiti n.1, 6, 7)

B – OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI E INDICE DEI LOTTI (Quesiti nn.1, 10)

C – DATI CATASTALI / PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI (Quesiti nn.1, 6 ,7, 13)

D – CONFINI (Quesito n.1)

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE (Quesito n.2)

F – INDICAZIONE BENI SOGGETTI A IVA (Quesito n.2)

G – SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO /ESISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE (Quesito n.11)

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO (Quesito N. 14)

I – PROVENIENZA (Quesito n.8)

J – PARTI IN COMUNE, SERVITU' VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI (Quesiti nn.8, 12)

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n. 8)

L – CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO CON PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito n. 6)

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA/ VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI (Quesiti nn.3, 4, 5)

N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DEL VALORE DI MERCATO (Quesito n.9)

A – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTO DI PIGNORAMENTO

(Quesiti n.1, 6, 7)

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 27.12.2023 al Reg. Gen. N. 18090 e Reg. Part. 24697 a favore di, rappresentata e difesa dall'Avvocato con studio in

..... e domiciliata presso lo stesso, sono stati sottoposti ad esecuzione forzata, nella specie a pignoramento immobiliare i seguenti beni di proprietà di:

- **signor**, **residente in**
.....;

- **signora** (**già**),
residente in

1.1 in Comune di Bagnacavallo RA, piena proprietà per la quota di 1/1 in comunione coniugale dell'immobile situato in detto Comune, via Traversara n. 54, piano 1, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagnacavallo RA al foglio 66, particella 101, sub 12, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 4;

1.2 in Comune di Bagnacavallo RA, piena proprietà per la quota di 1/1 in comunione coniugale dell'immobile situato in detto Comune, via Traversara n. 54, piano T, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagnacavallo RA al foglio 66, particella 101, sub 4, cat. C/2, classe 2, consistenza mq 3;

il tutto con ogni pertinenza e ragione.

Si conferma che i dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione. Sono stati omessi alcuni dati non essenziali ai fini dell'identificazione.

B - OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI E INDICE DEI LOTTI

(Quesiti nn.1, 10)

Per le caratteristiche dell'immobile si propone un lotto unico costituito dall'appartamento al piano primo e dal piccolo deposito (cantinetta) al piano terra, con le relative parti comuni del fabbricato condominiale.

C – DATI CATASTALI – PROPRIETA' / ALTRI COMPROPRIETARI

(Quesiti nn.1, 6, 7, 13)

Identificazione catastale alla data del 23.02.2024:

Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo (RA)

- **Foglio 66, particella 101, Sub 12, Categoria A/2**, Classe 2, Consistenza vani 4, VIA TRAVERSARA n. 54 Piano 1, Superficie: Totale: 83 mq, Rendita Euro 371,85.

- **Foglio 66, particella 101, Sub 4, Categoria C/2**, Classe 2, Consistenza mq 3, VIA TRAVERSARA n. 54 Piano T, Superficie: Totale: 4 mq, Rendita Euro 7,90.

Intestati:

1.

Nota: Codice fiscale collegato

nata in

Diritto di Proprieta' per 1/2

2.

nato in

Diritto di Proprieta' per 1/2.

Parti comuni

Parti comuni del fabbricato condominiale come identificate di seguito:

- **Foglio 66 Mapp. 101 Sub 3** via centro 54, piano T-1, B.C.N.C. (INGRESSO-DISIMPEGNO-SCALA-CORTE-RIP.) ai sub. 4-5-6-7-9-10-11-12

- Foglio 66 Mapp. 101 Sub 8 via centro 54 T B.C.N.C. (CORTE) ai sub. 9-10

- Foglio 66 Mapp. 101 Sub 13 via centro 54, 1 B.C.N.C. (SCALA-DISIMPEGNO) ai sub.14-15

Il fabbricato, di cui le unità sono parte, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo, Foglio 66 Particella 101 - ENTE URBANO di superficie: 440 mq.

D – CONFINI

(Quesito n.1)

Premesso che le ragioni si riferiscono alla situazione catastale in atti al momento della visura ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, i confini risultano i seguenti:

- il **mappale 101** che costituisce l'area di sedime del fabbricato confina a Nord con Via Traversara,

a Sud mappale 107 (edif.) ragioni multiproprietà e con mappale 108 (corte) B.C.N.C., a Est con mappale 102 (edif.) ragioni multiproprietà e a Ovest con mapp. 79 del Foglio 78 (edif.) ragioni

- il **sub 12** (abitazione) confina con muri perimetrali, con sub 3 (parti comuni vano scala) B.C.N.C., con sub 11 (abit.) ragioni, con sub 15 (abit.) ragioni

- il **sub 4** (deposito/cantina) confina con muri perimetrali, con sub 3 (parti comuni vano scala) B.C.N.C., con sub 5 (deposito) ragioni, salvo altri.

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE

(Quesito n. 2)

Piena proprietà (quota 1/1) di appartamento al piano primo, con locale deposito al piano terra, in fabbricato condominiale ubicato in Via Traversara n. 54 in Bagnacavallo (RA) località Traversara, distante in linea d'aria 4 Km c.a dalla sede del Comune di Bagnacavallo.

L'appartamento (sub 12) con ingresso al civ. 54 interno 2, è disposto su un unico livello ed è costituito dalle seguenti superfici nette arrotondate: ingresso su soggiorno con angolo cottura di mq 28,60, due camere rispettivamente di mq 14,30 e mq 10,60, un bagno di mq 7,10 finestrato e disimpegno di mq. 4,00. Le camere e il soggiorno affacciano su ampio balcone di mq 25,70. Altezza interna generale per tutto l'immobile ml 3,16-3,18 c.a.

Superficie lorda arr. dell'appartamento mq 72,50.

Il deposito/cantina (sub 4) di superficie netta arr. mq 3,20 è ubicato al piano terra con ingresso da disimpegno comune. Superficie lorda mq 4,00. Altezza interna ml 2,87 c.a.

L'edificio originario edificato nel 1954 dall'INA CASA, è stato oggetto nel tempo di ampliamenti e modifiche di cui il primo nel 1958. Successivamente nel periodo dal 2005 al 2007 con un intervento di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso parziale sono state realizzate n. 6 unità abitative compreso l'appartamento in oggetto e n. 1 esercizio commerciale al piano terra oltre a relativi servizi.

Il fabbricato che si sviluppa su 2 piani fuori terra senza ascensore, è costruito in aderenza da un lato ad un altro edificio mentre dall'altro è costruito a ridosso della linea di confine di una proprietà limitrofa. Storicamente sede della Cooperativa culturale e ricreativa G. Mazzini di Traversara l'immobile è formato da due volumi di fabbricato distinti ma nel contempo collegati tra loro e diversi come tipologia di struttura. In muratura portante la porzione che ospitava l'ex circolo ricreativo, con solaio e strutture in laterizio armato, parti di struttura verticale in pilastri di calcestruzzo armato. Mentre l'altro volume è costituito presumibilmente da una struttura in muratura portante in mattoni pieni e pilastri in calcestruzzo armato che sostengono la copertura.

La pensilina, che costituisce il balcone dell'appartamento in oggetto, è sostenuta da una serie di colonne in acciaio e il muretto di basamento è rifinito con palladiana di marmo come una parte del piede della facciata interna e la pavimentazione del portico che la pensilina realizza. Il tetto è a falde con solaio presumibilmente in latero - cemento e manto di copertura in elementi di laterizio, le murature sono intonacate e tinteggiate. Tapparelle in pvc alle finestre, gronde e pluviali in lamiera di rame. L'ingresso condominiale avviene dal porticato prospiciente la strada, sottostante la pensilina, ed è rifinito con pavimento di tipo gres per esterni come il balcone dell'unità in oggetto. La balaustra presente è in acciaio verniciato.

L'appartamento ha le seguenti finiture interne:

- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- portoncino di ingresso di sicurezza del tipo caposcala;
- porte interne in legno tamburato;
- pavimenti in ceramica nel bagno e nel soggiorno – pranzo;
- pavimento in laminato tipo legno nelle camere;
- battiscopa di tipo ceramico dove presente;
- sanitari di tipo standard a terra con miscelatori monocomando e vasca;
- rivestimenti di tipo ceramico nella zona cottura e nel bagno;
- infissi con telai a vetro in alluminio verniciato;
- impianti di tipo sottotraccia;
- termosifoni in alluminio verniciato;

- impianto citofonico;
- impianto di riscaldamento con cronotermostato e caldaia a gas installata in cucina;
- impianto TV condominiale;
- utenze autonome.

Il deposito al piano terra ha porta di accesso in alluminio verniciato con serratura. Internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'altezza interna risulta di ml 2,87 c.a e la superficie netta è mq 3,13 c.a.

Al piano terra sono inoltre ubicati i servizi (ripostiglio comune) e la corte interna comune.

Le certificazioni di conformità degli impianti sono state reperite con la documentazione relativa alle pratiche edilizie presso l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna e vengono allegate unitamente ai titoli abilitativi. Gli impianti si presentano in buono stato di conservazione ma sarà comunque a cura del soggetto aggiudicatario la verifica della regolarità e del funzionamento degli stessi.

Sia il fabbricato esternamente che gli immobili in oggetto si presentano in buono stato di conservazione.

F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA

(Quesito n.2)

I beni con destinazione residenziale sono di proprietà di persone fisiche, ai quali sono pervenuti nel 2011 per atto di compravendita da una società che agiva per esercizio di attività commerciale.

La vendita pertanto è stata soggetta ad IVA, trattandosi di vendita di immobile d'abitazione e relative pertinenze, effettuata dall'impresa che ha eseguito i lavori di ristrutturazione che erano stati ultimati da un tempo inferiore a cinque anni.

G – SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE

(Quesito n.11)

Da quanto verificato e accertato unitamente al Custode Giudiziario in sede di 2° sopralluogo, in data 07.03.2024, l'immobile risulta occupato senza titolo da:

-

nato il in - C.F.,

che ha dichiarato di non avere un contratto di locazione e ha richiesto un termine al Custode per la liberazione, concordato al 31.05.2024.

Dalle verifiche effettuate in data 18.03.2024 presso i pubblici registri anagrafici del Comune di Bagnacavallo l'occupante dell'immobile non risulta l'unico residente all'indirizzo di Via Traversara n. 54 int.2 ma non costituisce nucleo familiare con la seguente famiglia anagrafica risultante così composta:

-

(C.F.)

-

(C.F.)

- - minore

(C.F.)

- - minore

(C.F.)

Verifiche esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna – Ufficio Territoriale di Ravenna alla data del 11.03.2024, dopo la consultazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, non sono stati segnalati contratti di locazione e/o comodato relativi al compendio in oggetto.

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO

(Quesito n. 14)

In data 24.01.2011 con atto di compravendita l'immobile è pervenuto agli attuali proprietari (persone fisiche) che dichiaravano *“di essere fra loro coniugati in regime patrimoniale familiare di comunione degli acquisti per diritto”*

A seguito delle verifiche eseguite presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Bagnacavallo in data 18.03.2024 risulta che ha contratto matrimonio in data 01.05.2010 con a (.....).

I – PROVENIENZA

(Quesito n.8)

Lo scrivente ha verificato l'esatta provenienza dei beni mediante il reperimento del titolo di acquisto derivativo degli immobili in oggetto, così pervenuti agli attuali proprietari:

- Atto di Compravendita a rogito Notaio Dott. Maria Luisa Argelli in Lugo, in data 24.11.2011

Repertorio n. 39543 Raccolta n. 11679, trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Ravenna in data 28.11.2011 al Reg. Gen. N. 1809 e Reg. Part. N. 1116, con il quale e acquistavano in ragione di un mezzo indiviso ciascuno gli immobili in oggetto dalla rappresentata dai sig.ri nata a e nato a L'Atto viene allegato completo di Certificazione energetica scaduta in data 18.01.2021 e attestante per l'immobile Classe energetica "E".

Alla stessa società, rappresentata come sopra e attuatrice dell'intervento di ristrutturazione, i beni originari sono pervenuti per acquisto dalla con atto di compravendita a rogito Dott. Notaio Renato Giganti, in data 28.07.2005 Repertorio n. 42184 Raccolta n. 12653, trascritto a Ravenna in data 29.07.2005 al Reg. Gen. N. 19292 e Reg. Part. N. 11768. (Atto allegato).

J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

(Quesiti nn.8, 12)

Parti in comune, servitù e vincoli

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento agli atti di provenienza sopracitati e in particolare all'Atto di Compravendita del 24.11.2011 Repertorio n. 39543 Raccolta n. 11679, che riporta quanto segue:

“E’ compresa nella vendita la proporzionale comproprietà delle parti e cose comuni tali per legge i destinazione, tra le quali:

- il portico, l’ingresso, il ripostiglio, il disimpegno, la corte, distinti con il mappale 101 sub 3 – bene comune non censibile – comune ai subalterni 4,5,6,7,9,10,11,12,14,15.

...omissis...

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che la porzione immobiliare in oggetto fa parte di edificio di cui ad un unico progetto e pertanto dichiara di accettare tutte le servitù sia attive che passive previste dal progetto esecutivo dell'intero edificio, in specie per quanto riguarda le servitù di sporto, balconi, terrazze, lastrici solari e simili, luci, vedute, grondaie con relativo scolo di acque piovane, nonché quelle per le reti fognarie e relative vasche biologiche e la rete di altre condutture, e così in via esemplificativa, tubatura per Enel, Gas, nicchie di contatori in genere, telefonia, acquedotto, nonché tutte le servitù di allacciamenti dovuti.”

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

L’unità in oggetto è parte di un condominio non costituito e viene attuata l’autogestione per le spese comuni.

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Quesito n. 8)

Aggiornamento 17.05.2024

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione certificazioni notarili ai sensi art.567 2[^] co C.P.C. emesse dal Dr. Michele Bucchi, notaio in Faenza:

- 1[^] aggiornata al 30.10.2023

- 2[^] ad integrazione aggiornata al 12.01.2024

(in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

Iscrizioni

- **Art.321 del 28.01.2011** ipoteca volontaria per mutuo fondiario

a favore di

contro

gravante la piena proprietà dei beni in oggetto.

Trascrizioni

- **Art.18090 del 27.12.2023** verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario Ufficiale Giudiziario

Tribunale di Ravenna del 04.12.2023 Rep. n. 3128)

a favore di

contro

gravante la piena proprietà dei beni in oggetto.

L – CONFORMITA' CATASTALE

(Quesito n. 6)

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo nell'abitazione si è riscontrata sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e la rispettiva planimetria catastale con eccezione di quanto di seguito descritto.

- L'altezza interna dei locali dell'appartamento risulta di ml 3,16/3,18 c.a e non di ml 3,50;

- risultano alcune differenze su posizionamento di muri divisorii interni e dimensioni di spallette murarie di vani porta.

Le differenze rilevate non influiscono su consistenza, classificazione e calcolo della Rendita Catastale.

Relativamente al deposito al piano terra non risultano difformità.

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

(Quesiti nn.3, 4, 5)

Titoli edilizi

Dall'esame dei titoli abilitativi e della documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna – Comune di Bagnacavallo risulta che il fabbricato originario è stato edificato come alloggio INA CASA con Licenza Edilizia n. 67 del 05.05.1954 e successivamente è stato oggetto di interventi di ampliamento e ristrutturazione in forza dei seguenti titoli abilitativi (vengono omessi dall'elenco i riferimenti delle istanze che hanno riscontrato il diniego):

- **Licenza Edilizia n. 51 del 07.03.1958 Prot. Gen. 16702** per *“Ampliamento e Ristrutturazione”*
- **Concessione Edilizia n. 149 del 04.11.1987 Prot. Gen. 7626 del 08.07.1987** per *“Modifiche interne di fabbricato”* - Agibilità rilasciata in data 24.06.1989
- **DIA n. 123 Prot. 5086 del 29.03.2005** per *“Ristrutturazione di fabbricato urbano con cambio di destinazione d'uso parziale per la realizzazione di n. 6 unità abitative, in Via Vecchia Traversara n. 54”*
- **Deposito pratica sismica n. 44/2005 del 09.05.2005 Prot. 7745** per *“Miglioramento di edificio in muratura da destinarsi ad abitazione”*
- **Volturazione del 02.08.2005** per cambio intestazione DIA n. 123 Prot. 5086 del 29.03.2005
- **DIA n. 106 Prot. 3442 del 08.03.2007** per Variante in c.o a DIA n. 123 Prot. 5086 del 29.03.2005 *“Modifiche Ristrutturazione di fabbricato urbano con cambio di destinazione d'uso parziale per la realizzazione di n. 6 unità abitative, in Via Vecchia Traversara n. 54”*
- **Collaudo statico del 13.04.2007** pratica sismica n. 44/2005 del 09.05.2005
- **Domanda di rilascio di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità presentata con Prot. 4556 del 21.03.2008** e integrazione documentale con Prot. 10960 del 22.07.2008. Agibilità attestata per silenzio assenso ai sensi dell'art. 4, comma 3, del DPR 22.04.1994 n. 425.

Difformità edilizie

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

A seguito del sopralluogo e dei rilievi effettuati, lo stato attuale dei luoghi è stato comparato con lo stato modificato degli elaborati grafici della **DIA n. 106 Prot. 3442 del 08.03.2007** per Variante in c.o a DIA n. 123 Prot. 5086, dai quali risulta in generale sostanziale corrispondenza rispetto a quanto rilevato con eccezione di quanto di seguito descritto.

Nell'appartamento si rileva altezza interna dei vani di ml 3,16/3,18 anziché pari a ml 3,50. Dalla verifica sull'elaborato grafico tale misurazione risulta indicata errata.

Si è rilevato inoltre una diversa posizione del muro divisorio tra il soggiorno e la camera adiacente, diversa posizione delle spallette murarie della porta del disimpegno per accesso alla zona notte e leggera differenza nella posizione del tramezzo che delimita l'angolo cottura rispetto all'ingresso.

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

Tali difformità tuttavia, in considerazione dell'agibilità attestata per silenzio assenso, in un futuro procedimento di identificazione dello stato legittimo, si ritiene si possano configurare quali tolleranze costruttive previste dall'Art.19bis della L.R n. 23/2004 art. 1bis, in quanto trattasi di difformità che non pregiudicano l'agibilità dell'immobile e nel caso in oggetto ricadenti nelle seguenti casistiche:

- c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne
- e) errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere e diversa esecuzione in fase esecutiva.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate o provvedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Identificazione edilizia e urbanistica

Il fabbricato e il lotto di pertinenza, negli strumenti urbanistici vigenti dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna – Comune di Bagnacavallo, sono così identificati:

PSC - Art.5.2 - AUC – Ambiti urbani consolidati

RUE - ART.4.1 – Perimetro del territorio urbanizzato

RUE - ART.4.2.4 – AUC4 Ambiti consolidati dei centri minori.

N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE
DEL VALORE DI MERCATO

(Quesito n.9)

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da operatori e professionisti del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2023 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Quest'ultima per il Comune di Bagnacavallo (RA) nella fascia / zona Extraurbana / ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI – Codice di zona R1 – Microzona catastale 0 – riporta valori per sup. lorda, in stato conservativo *normale*, per *Abitazioni civili* compresi tra 750 e 1.050 Euro/mq. Altre fonti e banche dati riportano per abitazioni *in buono stato* in tale zona valori compresi tra 600 e 1.200 Euro/mq.

Il sottoscritto, nella determinazione dei valori intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate dei beni, dello stato d'uso e manutenzione, del contesto in cui sono ubicati con ridotte spese per la gestione condominiale e dell'assenza di posti auto in dotazione agli immobili.

Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, viene determinato come segue:

RGE 143/2023**LOTTO UNICO****Bagnacavallo – Località Traversara, via Traversara n. 54 – int. 2**

Piena proprietà (quota 1/1) di appartamento, disposto al piano 1° e deposito (cantinetta) in fabbricato condominiale privo di ascensore, realizzato nel periodo 1954 – 1958 e oggetto di intervento di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso nel 2005-2007. Buono stato d'uso generale. Occupato senza titolo e quindi libero al decreto di trasferimento.

<i>Individuazione Catastale e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di ragguaglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore comm. €/mq per dest.</i>	<i>Valore commerciale Euro</i>
Fg. 66 Mapp. 101 Sub 12 (A/2)					
Appartamento al piano primo	72,5	100%	72,5		
Balcone scoperto	25,7	20%	5,10		
Fg. 66 Mapp. 101 Sub 4 (C/2)					
Deposito al piano terra	4,00	50%	2		
		Totale	79,60	1.000	79.600,00
TOTALE				Euro	79.600,00
A detrarre spese per irregolarità edilizie e aggiornamento catastale determinato forfetariamente e comprensivo di obblazioni, diritti e competenze professionali				Euro	- 0,00
<i>Restano</i>				<i>Euro</i>	<i>79.600,00</i>
A detrarre percentuale pari al 5% per lo stato d'uso e di manutenzione oltre l'ordinario stato conservazione dell'immobile in riferimento al valore unitario attribuito				Euro	3.980,00
<i>Restano</i>				<i>Euro</i>	<i>75.620,00</i>
A detrarre importo a debito spese condominiali				Euro	- 0,00
<i>Restano</i>				<i>Euro</i>	<i>75.620,00</i>
A detrarre importo per vincoli e oneri giuridici non eliminabili				Euro	- 0,00
A detrarre importo per indisponibilità del bene per stato di possesso dell'immobile				Euro	- 0,00
TOTALE				Euro	75.620,00
VALORE COMMERCIALE ARROT. LOTTO UNICO QUOTA 1/1				Euro	76.000,00
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%	Euro	- 11.400,00
			Totale	Euro	64.600,00
VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROT. DEL LOTTO (QUOTA 1/1)				Euro	65.000,00

Confidando di aver svolto correttamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto Esperto estimatore è a disposizione per ogni eventuale chiarimento o integrazione.

Contemporaneamente al deposito, si provvede a trasmettere alle parti convenute la presente relazione peritale di stima.

Faenza 14.05.2024

L'Esperto estimatore
Dott. Ing. Guido Violani




ALLEGATI

1. Documentazione catastale
2. Documentazione fotografica
3. Atti di provenienza
4. Certificazioni notarili
5. Visure ipotecarie di aggiornamento
6. Titoli abilitativi
7. Valori immobiliari di riferimento
8. Schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare riportante descrizione sintetica, ubicazione, stato occupazione e prezzo di stima
9. Allegato A Foglio riassuntivo in formato word di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita